

Una vez aprobado por la Administración competente el Proyecto de Delimitación y Utilización de Espacios Ferroviarios, la ordenación urbanística pormenorizada de la zona de servicio requerirá de la formulación de un Plan Especial de ordenación de este espacio ferroviario que se tramitará de conformidad con las previsiones del art.10 de la Ley 39/2003.

- c. No obstante lo anterior, las actuaciones puntuales de consolidación, rehabilitación y reformas para mejoras interiores del sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollaran en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, se exigirá la redacción del Plan Especial de Ordenación de la zona ferroviaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.
 - d. La edificabilidad y demás condiciones de las edificaciones ferroviarias y servicios complementarios será la precisada conforme a las necesidades del servicio en congruencia con el Proyecto de Delimitación y Utilización de Espacios Ferroviarios y el Plan Especial de Ordenación del espacio ferroviario.
 - e. En todos los casos, los usos complementarios cumplirán las condiciones que se establezcan en el Plan Especial de Ordenación del espacio ferroviario, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos
9. Zonas de protección y líneas límite de edificación del dominio público de líneas ferroviarias.
- a. La línea de protección comprende todos terrenos a que se refiere el artículo 14 de la Ley 39/ 2003 del Sector Ferroviario. La línea de edificación se regula de conformidad con el artículo 16 de la citada Ley y el artículo 34 del RD 2387/2004 (reformado por el RD 354/2006).
 - b. Se respetarán las limitaciones y garantías establecidas en las zonas de protección impuestas por el Capítulo III de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y el Capítulo III de del RD 2387/2004.
 - c. El cumplimiento de las limitaciones en la zona de protección y línea límite de edificación se expresan en el artículo 9.3.7 de estas Normas.

Artículo 6.5.31. Condiciones particulares del uso intercambiador de transporte.

1. Aplicación y condiciones de desarrollo
 - a. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destina a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a aquellos terrenos que, sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.

- b. Todos los suelos calificados como Intercambiador de Transporte tendrán la consideración de Sistema General.
 - c. El desarrollo de los terrenos calificados Intercambiador de Transporte se realizará mediante Proyecto de Obra, que contendrá, además, un estudio justificativo de la ordenación de la circulación en los accesos y de las necesidades de aparcamiento.
2. Condiciones de ordenación y diseño.
- a. En los Intercambiadores de Transporte podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.
 - b. La edificabilidad será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal.
 - c. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Artículo 6.5.32. Condiciones particulares del uso portuario.

1. Aplicación y condiciones de desarrollo
- a. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que en el Plano de Ordenación Estructural correspondiente a Sistemas Generales y Usos Globales se representan como Sistema General de Uso Portuario y que se corresponden con los pertenecientes a la zona de servicios del Puerto de Gallineras.
 - b. Todos los suelos calificados como Portuarios tienen la consideración de Sistema General y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.
2. Condiciones de ordenación
- a. Se recomienda la elaboración de un Plan Especial para la ordenación urbanística de la zona de servicios del Puerto de Gallineras. Este Plan Especial se ajustará a la legislación autonómica vigente, al Plan de Utilización del espacio portuario y a las determinaciones de este Plan General.
 - b. Son usos admisibles en la Zona de Servicio, las actividades portuarias y sus tareas complementarias, los de Actividades Productivas, así como los usos Equipamiento y Servicios Públicos, de Espacios Libres, y Servicios Terciarios.

- c. La edificabilidad para cada uso admisible en la zona de servicios será determinada por el Plan Especial a fin de asegurar el correcto funcionamiento del puerto y su adecuada integración urbana.
 - d. Los usos complementarios admitidos por el Plan Especial diferentes a los propios portuarios, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.
3. En garantía de la salvaguardia de una eficaz prestación del servicio público portuario, se dispone que los proyectos de urbanización de las actuaciones ARI-GA-01 y ARI-GA-02, antes de su aprobación deberán contar con informe de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía.

Artículo 6.5.33. Condiciones particulares de los servicios infraestructurales.

1. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a. Abastecimiento de agua
 - b. Saneamiento
 - c. Energía eléctrica
 - d. Alumbrado público
 - e. Gas
 - f. Telecomunicaciones
 - g. Residuos sólidos
 - h. Radiocomunicación
 - i. Otros servicios infraestructurales
2. Condiciones de desarrollo.
 - a. Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General como cualquier documento que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de los Servicios Infraestructurales deberá ser elaborados con la máxima colaboración de las Entidades Gestoras y Compañías Concesionarias.
 - b. Cuando la ejecución de los Servicios Infraestructurales no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la

legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos en instalaciones correspondientes.

- c. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales o de Ordenanzas Municipales, podrá establecer para cada clase de infraestructuras las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.
3. Compatibilidad de usos. Las parcelas calificadas servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, servicios de interés público y social, espacios libres, o a otro uso de los incluidos en el de transporte e infraestructuras básicas.
4. Edificabilidad. Las parcelas calificadas de uso dotacional de Servicios Infraestructurales tendrán la edificabilidad correspondiente a la zona de ordenanzas en la que se localicen. La edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, sin que pueda sobrepasar la máxima permitida con carácter general en un veinte por ciento (20%), siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación.

Artículo 6.5.34. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua

1. A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el correspondiente plano del Plan General, y a fin de salvaguardar su seguridad:
 - a. No podrán establecerse estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad..
 - b. No podrán colocarse instalaciones y redes eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
 - c. Se prohíbe la instalación de colectores a cota superior a las de abastecimiento de agua.
 - d. Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores se estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.
2. Se estará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas y a las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento, en especial las establecidas en Código Técnico de la Edificación sobre Seguridad en caso de Incendios (CTE DB SI) y RIPCI, o normas que los sustituyan.

Artículo 6.5.35. Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas

Se estará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas, en las ordenanzas municipales, y en las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

Artículo 6.5.36. Condiciones particulares para la red de energía eléctrica.

1. Las condiciones establecidas en las presentes Normas son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.
2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares permitidos por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si ello no fuera posible y no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar, en suelos con destino a Equipamientos y Servicios Públicos o Espacios Libres por este ordena de prelación. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.
3. En el Suelo Urbanizable, en atención a su previsible transformación urbanística, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.
4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al Suelo Urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
5. En el Suelo Urbano Consolidado, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alienaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.
6. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en el ámbito de

espacios protegidos por razones arquitectónicas o históricas, tales como el Conjunto Histórico y los Conjuntos Urbanos singulares, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

7. La modernización de las infraestructuras eléctricas de Alta Tensión se realizará de acuerdo con el nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico.
8. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con pasillos aéreos que transcurren por terrenos libres de edificación.
9. Cualquiera solicitud de autorización de modificación de trazado actual de las líneas aéreas de Alta Tensión, sólo se concederá en caso de coincidencia con los trazados de los "pasillos eléctricos" o corredores donde se concentrarán las líneas aéreas de alta tensión.
10. De acuerdo con el Real Decreto 1955/2000 las nuevas subestaciones para la dotación de infraestructura eléctrica a los suelos urbanizables, serán financiadas por los promotores afectados como parte de las cargas de urbanización. Los promotores podrán ser resarcidos de la inversión realizada en función de la potencia sobrante, bien por Endesa, o por los promotores de los sectores próximos, hasta 5 años después de la puesta en servicio de la nueva subestación.
11. Los suelos para la construcción de las nuevas subestaciones tendrán la calificación de zona de servicios infraestructurales.
12. Los terrenos así calificados en suelo urbano no consolidado y urbanizable serán objeto de obtención gratuita a cuenta del desarrollo urbanístico en el sector en el que se localicen. La superficie orientativa de la parcela en que se localice la subestación será de 2.000m².
13. Las nuevas subestaciones eléctricas se construirán integradas dentro de un edificio específico, debidamente protegido y aislado, siendo prohibido la instalación de subestaciones intemperie.
14. Con objeto de eliminar los impactos al paisaje urbano de los postes metálicos, se utilizarán columnas metálicas con postes tubulares en sustitución de los antiguos apoyos tradicionales con barras angulares, por la mejora estética que aportan al paisaje y la menor superficie de ocupación sobre el terreno.
15. Los centros de transformación, en las nuevas urbanizaciones, no se podrán implantar dentro de las zonas verdes y espacios libres, debiéndose utilizar como criterio óptimo la ubicación del centro de transformación en el interior de las parcelas edificadas, en edificios adecuados a tal fin.

16. En el suelo no urbanizable se evitara disponer todo tendido en aéreo. En casos debidamente justificados, podrán discurrir en paralelo con el trazado de las carreteras y caminos, a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la vía caso de que la carretera sea principal, y a un mínimo de diez (10) metros, caso de que sea una carretera secundaria o un camino.

Artículo 6.5.37. Condiciones particulares para el alumbrado público.

Se ajustará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas

Artículo 6.5.38. Condiciones particulares para la red de gas.

El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Artículo 6.5.39. Condiciones particulares para la red de telecomunicaciones

1. En el Suelo Urbano y Urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los servicios de telecomunicaciones se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida la instalación aérea.
2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se fomentará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

Artículo 6.5.40. Condiciones particulares para los residuos sólidos.

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos se atenderá a las ordenanzas municipales en la materia.

Artículo 6.5.41. Condiciones particulares para las instalaciones de infraestructuras de telefonía móvil y radiocomunicación.

1. La regulación establecida en los primeros siete apartados de este precepto se aplica a todas las instalaciones fijas para la infraestructura de la telefonía móvil que cuenten con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 kHz a 300 GHz.

Se excluyen del ámbito de aplicación:

- a. Los equipos y estaciones de Telecomunicación para la Defensa Nacional, la Seguridad Pública y Protección Civil.
- b. Las instalaciones catalogadas de aficionados, siempre que reúnan las dos circunstancias siguientes:

- Sean de potencia media inferior a 250 W.
 - Transmitan de forma discontinua.
- c. Los equipos y estaciones de Telecomunicación para asegurar la prestación del servicio de radiodifusión y televisión, sin perjuicio de que en su implantación se eviten los lugares con valores singulares y se minimice el impacto paisajístico.
2. Condiciones generales de las instalaciones y funcionamiento de las actividades. Las actividades objeto y las instalaciones que estén vinculadas a ellas, han de ser proyectadas, instaladas, utilizadas, mantenidas y controladas ajustándose a las determinaciones de protección de la salud y seguridad, y a los objetivos de la calidad medioambiental. Los titulares de las actividades las han de ejercer bajo los principios siguientes:
- a. Evitar cualquier instalación que no garantice la protección de la salud, en cumplimiento del Real Decreto 1.066/2.001 de 28 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctrica o la normativa de protección sanitaria vigente
 - b. Garantizar la cobertura de los servicios de radiocomunicación a la población tal y como se expresa en el título III de la Ley 32/ 2.003 de 3 de Noviembre General de Telecomunicaciones o norma que la sustituya.
 - c. Prevenir las afecciones al paisaje, obligándose a incorporar las medidas de mimetización o las soluciones específicas que minimicen el impacto visual.
 - d. Fomentar la compartición de infraestructuras siempre que sea técnicamente viable, suponga una reducción del impacto ambiental y paisajístico y cumplan los requisitos de protección de la salud, según RD 1.066/2.001 o norma que lo sustituya.
3. Prohibiciones y limitaciones a las instalaciones.

Con carácter general y, sin perjuicio de la ordenanza municipal específica, no podrán establecerse estaciones base de telefonía móvil en los siguientes casos:

- a. En los bienes inmuebles con cualquier grado de catalogación o protección.
- b. En el suelo clasificado como No urbanizable de Especial Protección Integral, salvo que sea absolutamente necesario para asegurar la prestación del servicio y no exista terrenos sin protección en la zona sin cobertura.
- c. En edificios de menos de ocho metros (8,00 metros) de altura no se permitirá la instalación de estaciones base de telefonía móvil.
- d. En parcelas con uso de equipamiento no podrán instalarse ninguna antena de radiocomunicación, excepto aquella que vaya dirigida a las propias

necesidades del servicio a que se destine debiendo cumplir los niveles de densidad de emisión admitidos en estas normas para los centros sensibles. No obstante, podrán instalarse sin limitaciones en las parcelas con la calificación de servicios infraestructurales.

- e. En las proximidades de los centros hospitalarios y geriátricos, residencias de ancianos, centros educativos y escuelas infantiles sólo podrán instalarse si cumplen las distancias establecidas en el apartado 5 de este artículo.

La solicitud de implantación de una base de telefonía móvil deberá venir acompañada del proyecto técnico oportuno y justificarse suficientemente la necesidad de la ubicación propuesta, así como aportarse un estudio del impacto visual y ambiental.

4. Distancias mínimas en zonas abiertas y de exposición o uso continuado a cumplir por las antenas del tipo de telefonía móvil.

Para dar mayor garantía de preservación del espacio vital de las personas se establece un área de protección en forma de paralelepípedo, trazado a partir del extremo de la antena en la dirección de máxima radiación, con unas distancias mínimas de 10 metros x 6metros x 4metros. En el interior de este paralelepípedo no podrá existir ninguna zona de paso donde exista un uso y exposición continuada para las personas. En el caso de que dicho volumen de protección coincida con alguna zona de paso, será obligatorio modificar la posición del sistema radiante. Las distancias habrá que considerarlas desde el sistema radiante, siempre en la dirección de máxima radiación.

5. Nivel de referencia en suelo urbano y centros sensibles.

El nivel máximo permitido de exposición a los campos electromagnéticos no ionizantes en suelo urbano es de $10 \mu\text{W}/\text{cm}^2$ independientemente de la frecuencia de radiación. En virtud del principio de precaución se consideran como centros sensibles los siguientes: escuelas infantiles, centros educativos, centros sanitarios, hospitales, geriátricos y residencias de ancianos. En el interior de los centros adjetivados como sensibles, se establece un nivel máximo de densidad de potencia por portadora de $0.1 \mu\text{W}/\text{cm}^2$, para las frecuencias de telefonía móvil (GSM, DCS y UMTS).

6. Condiciones de implantación.

- A. Estaciones Base de Telefonía Móvil situadas sobre la cubierta de los edificios:

- a. Las antenas y sus correspondientes soportes o mástiles nunca podrán situarse sobre el pretil de remate de fachada de un edificio, debiendo retranquearse de cualquier plano de fachada un mínimo de tres metros (3,00 metros).

- b. La altura máxima sobre la cubierta plana del conjunto formado por el mástil y la antena, vendrá determinada por el cono de generatriz 45° trazado a partir del pretil de remate de fachada, con un máximo en todo caso de seis metros (6,00 metros). Excepcionalmente se admitirá una altura de hasta ocho metros (8,00 metros) si la propuesta conlleva la eliminación de una previa instalación en la zona de cobertura.
 - c. Las construcciones destinadas a albergar los equipos de telefonía tendrán, a todos los efectos, la misma consideración que cualquier construcción en cubierta, debiendo ajustarse a los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura establecidos por las distintas condiciones particulares de zona y guardar las debidas condiciones de composición y armonización con el edificio en que se ubiquen. En cualquier caso, se retranquearán de los planos de fachada un mínimo de tres metros (3,00 metros).
- B. Estaciones Base de Telefonía Móvil en superficie libre de parcela.
- a. En suelos calificados con el uso residencial, no se permitirá en ningún caso la instalación de estaciones base de telefonía móvil en la superficie no edificada de la parcela.
 - b. En suelos calificados con el uso industrial, la altura máxima de la antena y su correspondiente mástil será de treinta metros (30,00 metros). La edificación destinada a albergar los equipos así como el conjunto formado por antena y mástil, respetarán en todo caso las separaciones a linderos establecidas por la Normativa de Ordenanzas para los distintos tipos de suelo industrial.
 - c. En suelos no urbanizables, la altura máxima del conjunto formado por antena y soporte será de treinta metros (30,00 metros) y la separación a los linderos, de la mitad de la altura.
8. Para lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales al respecto y en la normativa sectorial aplicable.
9. La solicitud de implantación de instalaciones para el resto de infraestructuras de radiocomunicación deberá venir acompañada del proyecto técnico oportuno y justificarse suficientemente la necesidad de la ubicación propuesta, así como aportarse un estudio del impacto visual y ambiental

SECCIÓN V. USO DE INFRAESTRUCTURAS ADSCRITAS A LA DEFENSA NACIONAL

Artículo 6.5.42. Definición y clases

1. Incluye las instalaciones en que se localizan los servicios operativos de distinto tipo ligados a la Defensa Nacional, así como las dirigidas al acuartelamiento de los cuerpos armados.

2. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras adscritas a la Defensa Nacional los siguientes elementos:
 - DF1. LA CLICA.
 - DF2. ISLA DE SANTOS PATRONOS
 - DF3. ARSENAL DE LA CARRACA
 - DF4. POBLACIÓN MILITAR DE SAN CARLOS
 - DF5. HOSPITAL MILITAR DE SAN CARLOS
 - DF6. CLUB NAVAL DE CABOS "EL CASTILLITO"
 - DF7. OBSERVATORIO DE MARINA.- CLUB NAVAL DE OFICIALES
 - DF8. COMANDANCIA DE LA ZONA MARÍTIMA DEL ESCTRECHO

Artículo 6.5.43. Condiciones particulares del uso Infraestructuras adscritas a la Defensa Nacional.

1. Las condiciones particulares del Sistema General de Infraestructuras adscritas a la Defensa Nacional, serán las correspondientes a las propias de las actividades que se desarrollan en sus instalaciones y las condiciones de edificación, las que resulten necesarias y proporcionales para satisfacer el servicio público de la Defensa Nacional.
2. Respecto a las calificaciones del uso de Infraestructuras adscritas a la Defensa Nacional el presente Plan General se limita a reconocer los inmuebles afectos al servicio público de la Defensa Nacional en el momento de su aprobación, sin que se integren en los niveles dotacionales de presencia necesaria para los usos urbanos previstos por este Plan General.

CAPÍTULO VI. SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 6.6.1. La red de sistemas y sus clases.

1. La red de sistemas del municipio de San Fernando está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino de uso y dominio público para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional.
2. Los sistemas pueden ser:
 - a. Sistemas locales.
 - b. Sistemas generales.

3. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de San Fernando.
4. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.
5. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.
6. No tendrán la condición de Sistemas los terrenos destinados a infraestructuras básicas que sean de propiedad de empresas privadas con legitimación para gestionar servicios de interés público.

Artículo 6.6.2. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.
3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante los Sistemas existentes ubicados sobre suelos de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el dotacional previsto por el Plan, en el supuesto de actuaciones asistemáticas no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio a la Administración si el mismo se gestiona por una empresa pública o privada legitimada por la Administración sectorial competente en el servicio público de que se trata.

No obstante, los Sistemas existentes ubicados sobre suelo de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el previsto por el Plan no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio.

4. Los Sistemas Generales o Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas, generales o locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.

5. En los suelos de dominio y uso público, para los que se prevea la localización de aparcamiento bajo rasante o las condiciones particulares de la zona de ordenanza en la que se localicen así lo permitan, el Ayuntamiento, titular de los mismos, podrá realizar una división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre la rasante esté destinado a un equipamiento de dominio público, mientras que las superficies bajo rasante sean destinadas a aparcamientos públicos si bien pudiéndose gestionar éstas como un bien patrimonial del Municipio.

En el supuesto de aparcamiento bajo rasante en parcelas calificadas como espacios libres por el Plan General, será preceptiva la redacción de un Plan Especial para el desarrollo del proyecto."

SECCIÓN II. SISTEMAS GENERALES.

Artículo 6.6.3. Los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas generales del Plan General son:
 - 1º. El de comunicaciones, integrado por el sistema viario que incluye la red viaria principal de nivel territorial y la de primer nivel urbano, el sistema de transporte colectivo, que incluye el sistema ferroviario, la red de intercambiador de transportes y el sistema de carriles bici y el sistema portuario.
 - 2º. El de espacios libres, compuesto por las categorías de Parques Suburbanos, Parques Urbanos y Parques Metropolitanos.
 - 3º. El de dotaciones y servicios públicos.
 - 4º. Y el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua y otras.
2. Los sistemas generales quedan definidos por el Plan General en el plano nº 2 "El Modelo de Ordenación: Sistemas Generales y Usos Globales", con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior, si bien se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

Artículo 6.6.4. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y

edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo la ordenación urbanística por el que se opta.

2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Capítulo 6 del presente Título de estas Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.
3. Será obligatoria la formulación de Plan Especial para la ordenación, regulación y ejecución de los sistemas generales de espacios libres de Parques Suburbanos y Parques Metropolitanos. El desarrollo de los restantes sistemas generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se efectúe mediante Plan Especial, cuando sea preciso reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato.
4. Hasta tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el apartado anterior, y salvo indicación en contra de estas Normas, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones del Plan y se sujetará a las normas del apartado 2 de este artículo, en especial, a las calificaciones de suelo, edificabilidad y demás condiciones vinculantes que el Plan establece.
5. Los elementos de sistemas generales incluidos en los sectores del suelo urbanizable delimitados por el Plan General requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores correspondientes, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente los suelos destinados a sistemas generales.

Artículo 6.6.5. Procedimiento de obtención de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan General.
2. La calificación del suelo como Sistema General conlleva la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican. Por ello, los sistemas generales se obtienen por expropiación, mutación demanial, ocupación directa, transferencia de aprovechamientos, reserva de aprovechamiento o a través de la resolución de los correspondientes expedientes reparcelatorios en función del tipo de gestión determinado por el Plan.

3. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, bien con cargo a los ámbitos de gestión con exceso de aprovechamiento mediante el procedimiento de ocupación directa o mediante acuerdo voluntario de adjudicación.
4. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente en los planos nº 6 "Áreas de reparto: Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable" y nº 7 "Ordenación Completa" y en las fichas anexas.
5. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales de forma anticipada

SECCIÓN III. SISTEMAS LOCALES.

Artículo 6.6.6. Elementos de los Sistemas Locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Artículo 6.6.7. Obtención de suelo para los Sistemas Locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.
2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:
 - a. Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.
 - b. Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tales proyectos.

TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 7.1.1. Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

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

Artículo 7.1.2. Tipos de obras de edificación.

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

1.1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

- a. Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
- b. Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
- c. Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
- d. Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas. En los edificios catalogados, y por así disponerlo la vigente legislación sobre patrimonio, las obras de restauración tendrán siempre un carácter subsidiario frente a las de conservación, consolidación y acondicionamiento.

- 1.2. Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura

arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- a. Reforma menor: son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
 - b. Reforma parcial: son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc), permite demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
 - c. Reforma general: son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.
- 1.3. Obras de rehabilitación: Son obras tendentes a mantener el patrimonio edificado y pueden consistir, en general, en cualquiera de las obras descritas en los puntos 1.1 y 1.2 anteriores, así como la suma de algunos o de todos ellos en una misma intervención.
 - 1.4. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.
 - 1.5. Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:
 - a. Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
 - b. Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

- c. Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
 - Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
 - Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
 - Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.
 - d. Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 7.1.3. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes en los términos que resulten de los mismos, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
 - a. Condiciones de parcela.
 - b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
 - c. Condiciones de Morfología y Tipología
 - d. Condiciones de estética.
 - e. Condiciones de calidad e higiene.
 - f. Condiciones de dotaciones y servicios.
 - g. Condiciones de seguridad.
 - h. Condiciones ambientales.

3. Las condiciones de calidad, higiene, de dotaciones y servicios así como las de seguridad establecidas en estas Normas tienen carácter de normas de aplicación supletoria hasta tanto se proceda por el Ayuntamiento a redactar unas Ordenanzas Municipales con esta finalidad adaptadas a los criterios que emanan del Título IX de estas Normas.
4. Las condiciones ambientales se regularán por las disposiciones contenidas en el Título IX relativo a las Normas de Protección, que sean de aplicación así como por las Ordenanzas Municipales en la materia.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 7.2.1. Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo 7.2.2. Aplicación.

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

Artículo 7.2.3. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

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

- a. Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
- b. Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores. Con carácter general, en función de las características topográficas del terreno, pueden darse dos tipos de parcela:

- Parcela ascendente:

Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se eleva por encima de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno aumenta progresivamente.

- Parcela descendente.

Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se encuentra deprimida respecto de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno disminuye progresivamente

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

Artículo 7.2.4. Solar

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano, que se encuentren dotadas de los siguientes servicios y características:
 - a. Que se encuentren totalmente urbanizadas conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotadas de los servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua con conexión inmediata a las redes públicas, suministro de energía eléctrica, con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista, así como aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.
 - b. Que estén emplazadas con frente a una vía urbana ejecutada de conformidad con el presente Plan y abierta al uso público
 - c. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes; y.
2. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.
3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1.b del presente artículo se admitirá la edificación sobre parcela independiente existente a la entrada en vigor del Plan que tuviera su acceso a través de servidumbre de paso constituida sobre otra finca. Para la válida aceptación de esta excepción será indispensable el

cumplimiento del resto de requisitos para merecer la condición de solar así como las disposiciones sobre edificación según su zona de ordenanzas.

Artículo 7.2.5. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 7.2.6. Segregación y agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.
2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie si cumplimentan el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.
3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.

Artículo 7.2.7. Definición e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 7.2.8. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
 - b. Estar calificada con uso edificable.

- c. Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso.
 - d. Que tenga la condición de solar, en las condiciones definidas por el presente Plan.
 - e. Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se pretenda localizar.

CAPITULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN I. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Artículo 7.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.

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

Artículo 7.3.2. Aplicación.

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

SECCIÓN II. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artículo 7.3.3. Alineación exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación Completa o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales- o espacios libres de uso público- de las parcelas.
2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 7.3.4. Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.
2. Alineación interior es la línea marcada en los Planos de Ordenación Completa con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.
3. Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de Ordenación Detallada que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 7.3.5. Fachada y medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.
2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 7.3.6. Alineación virtual.

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

Artículo 7.3.7. Separación a linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.
4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán

respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

Artículo 7.3.8. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. El retranqueo puede ser:
 - a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
 - b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
 - c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 7.3.9. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.
2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.
3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 7.3.10. Área de movimiento de la edificación.

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

Artículo 7.3.11. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

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

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

Artículo 7.3.12. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.
3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 7.3.13. Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 7.3.14. Ocupación bajo rasante.

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

Artículo 7.3.15. Superficie libre de parcela.

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

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

En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

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

Artículo 7.3.16. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.
2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.
3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.

SECCIÓN IV. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Artículo 7.3.17. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.
4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las

determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Artículo 7.3.18. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante a excepción de los casos señalados en el Título X y en el Título VI ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y las edificaciones auxiliares.

Artículo 7.3.19. Consideración del coeficiente de edificabilidad.

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

SECCIÓN V. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 7.3.20. Sólido capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Según el tipo de parcela, en ámbitos con pendientes significativas, el volumen capaz vendrá determinado de la siguiente manera:

1. Para el caso de parcelas ascendentes el volumen capaz vendrá delimitado superiormente por un plano situado por encima de la rasante la altura máxima o altura de cornisa y paralelo a la pendiente del terreno.
2. Para el caso de parcelas descendentes el sólido capaz vendrá delimitado por la combinación de dos volúmenes. El primero de ellos definido superiormente por

un plano perpendicular al plano de fachada trazado a la cota de la altura máxima, inferiormente por la rasante natural del terreno y lateralmente por el plano de fachada y uno paralelo a éste paralelo a una profundidad de 12 metros. El segundo estará limitado inferiormente por la rasante natural del terreno y superiormente por un plano paralelo a ésta trazado a partir de la intersección entre los planos superior y paralelo al de fachada del volumen anterior.

3. Para el caso de parcelas que presente frentes a vías paralelas u oblicuas que no formen esquina o chaflán el sólido capaz quedará definido como si se tratase de parcelas descendentes.

Artículo 7.3.21. Altura del edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:
 - a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Dicho forjado será plano o inclinado. En este último caso la inclinación nunca habrá de superar los 30° sexagesimales.
 - b. Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.
4. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.
5. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 7.3.22. Altura máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación..
2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.
3. Cuando en el interior de la parcela la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada uno de los tramos de

forjado que tengan la consideración de planta baja no excederán de la altura máxima.

4. La altura máxima de cornisa será la resultante del siguiente sumatorio: 4,50 metros para la planta baja y tres metros para las siguientes plantas admitidas. Una vez establecida la altura máxima de cornisa, se distribuirá entre las diversas plantas conforme a las necesidades del Proyecto respetando en todo caso las alturas libres mínimas establecidas en el artículo 7.3.31 y 7.3.32

Artículo 7.3.23. Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla, pero será obligatorio que la nueva altura no difiera en más de una planta por debajo de la máxima establecida. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

Artículo 7.3.24. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
- b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de ciento ochenta (180) centímetros de altura.
- c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
- d. Los remates de las cajas de escaleras y depósitos no podrán sobrepasar una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa. El resto de construcciones auxiliares no podrá superar los trescientos (300) centímetros. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta cuatrocientos (400) centímetros. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio competente, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 7.3.25. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

- a. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que cien (100) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
- b. Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a cien (100) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a cien (100) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

- a. Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima cinco (5) metros en cada frente a vial.
- b. Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros y mínima de cinco (5) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

- a. En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos viales, serán de aplicación las determinaciones sobre sólido capaz establecidas para este tipo de parcelas en el artículo 7.3.20 de las presentes Normas Urbanísticas.
 - b. En el caso que las alturas reguladoras fuesen diferentes a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela se considerarán dos parcelas teóricas, una ascendente y otra descendente, cuyo lindero trasero estará determinado por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas alineaciones. A cada una de las parcelas teóricas resultantes les serán de aplicación las determinaciones reguladas en el artículo 7.3.20 para las parcelas ascendentes y descendentes.
- 1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.
 - 1.5. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto de apartado 1.2.b. de este Artículo.
2. Edificios exentos:

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

- 2.1. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.
- 2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.
- 2.3. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 7.3.26. Altura de las edificaciones.

Cuando el Plan General no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1).

Artículo 7.3.27. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.
 - a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.
 - b. Planta baja.
 - En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los cien (100) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.
 - En el interior de la parcela tendrán consideración de planta baja el (los) plano (s) que, en ningún punto se encuentre(n) deprimido (s) más de 70 cm por debajo de la pendiente natural del terreno o elevado más de 100 cm por encima de la misma.
 - c. Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.
 - d. Planta piso: Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
 - e. Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.
 - f. Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 7.3.28. Altura libre y cota de planta piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.
3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 7.3.29. Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.
2. Con carácter general, el número total de sótanos será de dos (2), pudiéndose admitir más plantas cuando se justifique en relación a la viabilidad del proyecto en atención a las condiciones del terreno, su proporcionalidad a los usos principales que se pretendan implantar en la parcela y su incidencia en el tráfico.

Artículo 7.3.30. Entreplantas.

1. La construcción de entreplantas únicamente podrán autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.
2. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Artículo 7.3.31. Planta baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, y sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

- a. En la edificación alineada a vial: un mínimo de trescientos (300) centímetros y un máximo de cuatrocientos (400) centímetros.
- b. En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de doscientos ochenta (280) centímetros desde el forjado inferior de la planta baja. En todo caso, el forjado de cubierta de la planta baja distará un mínimo de trescientos (300) centímetros desde la cota natural del terreno.

Artículo 7.3.32. Planta piso.

La altura libre mínima de las plantas piso vendrán determinadas por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo la establecida en la Normativa de viviendas de Protección Oficial. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

Artículo 7.3.33. Áticos y plantas bajo cubierta.

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
2. Las plantas bajo cubiertas, igualmente, sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros. En estos casos, computará a los efectos de edificabilidad, todo espacio con altura superior a doscientos diez (210) centímetros.

Artículo 7.3.34. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:
 - 2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - a. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - b. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los Artículos siguientes.
 - 2.2. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

2.3. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

2.4. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo 7.3.35. Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 7.3.36. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación, tomando como referencia la cara superior del forjado.

Artículo 7.3.37. Dimensión de los patios de parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca el Plan General en las condiciones particulares de zona las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura ($h/3$), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
 - a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medidos en la forma citada en los Artículos 7.3.35 y 7.3.36.

b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	EN RELACIÓN CON LA ALTURA	DIMENSIÓN MÍNIMA ABSOLUTA (metros)
Patios vivideros	2/3 h	5,00
Patios de luces:		
- Si iluminan a piezas habitables excepto a cocina	h/3	3,30
- Si sólo ilumina la cocina	h/4	3,00
Patios de ventilación	h/5	2,00

- c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.
- d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
- e. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el Artículo siguiente.

Artículo 7.3.38. Dimensión de los patios abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (h/3) y como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Artículo 7.3.39. Dimensión de los patios ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de trescientos (300) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 7.3.40. Cota de pavimentación.

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

Artículo 7.3.41. Acceso a patio.

1. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.
2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Artículo 7.3.42. Construcciones en los patios.

1. En las zonas de uso determinado de viviendas no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.
2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.
3. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 7.3.43. Cubrición de patios.

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

Artículo 7.3.44. Régimen de mancomunidad de patios.

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

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.
3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

CAPÍTULO IV. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TIPOLÓGICAS.

SECCIÓN I. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS.

Artículo 7.4.1. Morfología

1. Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad. Siendo por ello estas características morfológicas las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.
2. La clasificación morfológica a efectos de este Plan General, se ha basado en el ámbito de la manzana, ya que esta se concibe como unidad básica de la organización espacial de la ciudad; en esta manzana, atendiendo a su estructura morfológica, podrán convivir diversas tipologías edificatorias si las Normas Particulares de de las presentes Normas así lo permiten.

Artículo 7.4.2. Manzana compacta

Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada en el que la edificación se dispone alineada a fachada, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento.

Artículo 7.4.3. Manzana cerrada

Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados, y de dimensiones mínimas igual a dos terceras partes ($2/3$) de la altura de la edificación.

Se permitirán patios de luces interiores y patios abiertos, en las condiciones reguladas en el Título X, dando cumplimiento a las determinaciones establecidas en el artículo 7.3.34 y ss de las presentes Normas Urbanísticas.

El patio interior de manzana no podrá utilizarse como aparcamiento en más de un 30% de su superficie, ni podrá cubrirse.

Artículo 7.4.4. Manzana con edificación aislada

Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación separada de los límites de la parcela, y sin definir ningún espacio libre interior de manzana. El espacio libre que rodee exteriormente a la edificación se destinará principalmente a jardines, no pudiendo ser destinado a aparcamiento en una superficie superior al 40%.

La distancia entre los diferentes cuerpos de edificación o bloques que se dispongan no podrá ser inferior a la altura máxima de dichas edificaciones, debiendo retranquearse de los límites medianeros de la parcela en que se ubique una distancia igual a la mitad de la altura total de la edificación.

Los patios interiores de luces solo se permitirán en soluciones justificadas y como ventilación e iluminación de dependencias auxiliares, y en todo caso no tendrán una dimensión menor de 1/4 de la altura de la edificación en cada uno de sus lados, y estos no podrán ser nunca menores de 3 metros.

SECCIÓN II. CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS

Artículo 7.4.5. Tipologías.

Son las que definen la edificación concreta y sus modos de organización y uso en cada parcela y se dividen en las siguientes:

1. Residencial Unifamiliar (UF).
 - Aislada (A).
 - Pareada (P).
 - Entre Medianeras (M).
2. Residencial Plurifamiliar (PF).
 - Bloque adosado(BA).
 - Bloque exento (BE).
3. Residencial en Bloque Horizontal (BH)
4. Actividades Económicas (AE).
 - Edificación Abierta (A).
 - Edificación Cerrada (C).
5. Equipamiento (EQ).

Artículo 7.4.6. Residencial unifamiliar

Se entiende como tal a la edificación, localizada en parcela individual que cumpla con las condiciones de parcela mínima y frente mínimo establecidos para cada zona, admitiéndose en cualquier caso una sola vivienda por parcela.

Los espacios libres que se generen estarán dedicados a jardín privado, pudiendo adjudicarse a cada vivienda.

1. Residencial Unifamiliar Aislada (UF/A):

Se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno, y cuya separación de los linderos debe ser mayor o igual a 3 metros, sin perjuicio de lo que se establezca por cada zona o subzona de ordenanza en cuanto a retranqueos mínimos.

2. Residencial Unifamiliar Pareada (UF/P):

Se entiende como tal a la tipología edificatoria en una o dos plantas tal que uno de sus lados es medianero con otra vivienda de las mismas características y los restantes lados de la edificación deben separarse de los linderos de la parcela una distancia no inferior a los 3 metros, salvo que se establezca alguna particularidad en las Normas Particulares. La composición será uniforme, al menos dos a dos, y no se admitirán reducciones de la parcela mínima.

3. Residencial Unifamiliar entre Medianeras (M):

Es aquella tipología edificatoria en una o varias plantas de altura en la que dos de sus lados son compartidos por otras edificaciones de las mismas características, excepto, cuando la edificación llega al límite del solar en sus lados medianeros. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.

Artículo 7.4.7. Residencial Plurifamiliar.

Se considera Residencial Plurifamiliar toda edificación o edificaciones destinadas a albergar más de un grupo familias, con espacios y/o servicios comunes y propiedad mancomunada del terreno donde, independientemente de la tipología de la vivienda (viviendas por planta, viviendas en dúplex, etc) y de la posición del edificio en la parcela (alineado a vial o aislado), el acceso a las diferentes unidades residenciales se resuelve a través de espacios comunes (elementos de comunicación vertical y/o espacios libres comunitarios).

En función de la posición del edificio en la parcela podemos distinguir:

1. Residencial Plurifamiliar en bloque adosado. (PF/BA). En este caso la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones con los de las parcelas colindantes. Las fachadas pueden estar o no

retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.

2. Residencial Plurifamiliar en bloque exento. (PF/BE). En este caso la edificación de sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Artículo 7.4.8. Residencial en Bloque Horizontal (BH).

Actuaciones edificatorias unitarias (a nivel de proyecto, edificación y promoción) de tipologías de viviendas unifamiliares entremedianeras. Para el otorgamiento de la licencia de primera utilización será preciso presentar escritura de división horizontal. Se caracterizan por el cumplimiento conjunto de las siguientes condiciones:

- a. La edificación se resolverá en su totalidad mediante el desarrollo en serie de viviendas adosadas por sus linderos laterales.
- b. Cada unidad residencial contará con acceso peatonal individualizado desde el espacio público (viario o espacio libre).

En esta tipología queda expresamente prohibido solucionar el garaje-aparcamiento de cada unidad residencial a través de acceso individualizado desde el espacio público. La dotación obligatoria de aparcamientos deberá resolverse de forma conjunta localizándose, salvo disposición contraria establecida en las condiciones particulares de zona, en planta sótano.

Artículo 7.4.9. Actividades Económicas (AE)

Se define como edificación para Actividades Económicas aquella que realizándose en las zonas a tal efecto previstas están destinadas a albergar fundamentalmente usos contemplados dentro de los usos globales de Actividades Productivas y Usos Terciarios definidos en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

En las zonas con uso global distinto al de actividades económicas donde por compatibilidad de uso puedan proponerse nuevas edificaciones industriales, estas se ajustarán a las características tipológicas de la zona en cuestión; así mismo, las Normas Particulares de cada Zona de Ordenanza de Actividades Productivas y Usos Terciarios en concreto regularán las características edificatorias y posición respecto a las alineaciones de las construcciones.

1. Edificación Abierta (A):

Aquella que obligatoriamente ha de separarse de todos los linderos de la parcela, destinándose al espacio libre privado que bordea la edificación a jardín privado, aparcamiento o patio de maniobra, de acuerdo con lo que se especifique para cada zona en cuestión con las Normas Particulares.

2. Edificación Cerrada (C):

Aquella en que obligatoriamente ha de ajustarse la edificación a las alineaciones exteriores, configurando una fachada continua, sin perjuicio del establecido para Zona de Ordenanza en concreto.

Artículo 7.4.10. Equipamiento (EQ).

Los equipamientos se ajustarán a las condiciones edificatorias y tipologías admitidas para cada zona o subzona de Ordenanza, permitiéndose soluciones tipológicas distintas, justificadas en función de la situación, uso y características del equipamiento que se proponga.

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Artículo 7.5.1. Definición.

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

Artículo 7.5.2. Aplicación.

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

Artículo 7.5.3. Armonización de las construcciones en su entorno.

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

Artículo 7.5.4. Protección de los ambientes urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.
3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

Artículo 7.5.5. Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 7.5.6. Tratamiento de las plantas bajas.

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada,

Artículo 7.5.7. Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el

despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

Artículo 7.5.8. Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados la Administración Urbanística Municipal podrá hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.
3. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas soluciones en los huecos.

Artículo 7.5.9. Soportales.

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

- a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 7.5.10. Plantas bajas porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no lesione los valores ambientales del lugar.

Artículo 7.5.11. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas,

debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 7.5.12. Instalaciones en la fachada.

La colocación de conductos, aparatos y demás elementos de las instalaciones individuales o comunitarias, en las fachadas de los edificios, como por ejemplo instalaciones de aire acondicionado, chimenea de extracción de humos, cableados, quedará condicionada al cumplimiento de las presentes Ordenanzas y a la presentación de un proyecto de integración global en la composición arquitectónica del edificio, que deberá ser aceptada por la Administración mediante la correspondiente licencia.

Artículo 7.5.13. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.
4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 7.5.14. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.
2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:
 - a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
 - b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un

cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

- c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.
- d. En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Artículo 7.5.15. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

Artículo 7.5.16. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 7.5.17. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 7.5.18. Cerramientos.

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

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
 - a. Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.
3. Para las parcelas ubicadas en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre los cerramientos deberán ser opacos hasta una altura máxima de un metro y diáfanos por encima de dicha altura, con al menos, un ochenta (80) por ciento de huecos, salvo que se empleen elementos vegetales vivos.
4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 7.5.19. Protección del arbolado.

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
2. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
3. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.
4. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
5. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

6. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
7. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 7.5.20. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
3. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.
4. Serán aplicables igualmente lo establecido en los artículos 9.2.14 y siguientes de estas Normas sobre protección del paisaje urbano.

Artículo 7.5.21. Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.

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

CAPITULO VI CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 7.6.1. Definición

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

2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.
3. En todo caso serán de aplicación las disposiciones contenidas en los Títulos VI y IX relacionadas con las condiciones de calidad e higiene.

Artículo 7.6.2. Aplicación

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCIÓN I. CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 7.6.3. Calidad de las construcciones

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

Artículo 7.6.4. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente.
2. La comprobación práctica del correcto aislamiento acústico se realizará de acuerdo con lo que determine la ordenanza Municipal de protección del Medio ambiente en materia de ruido y vibraciones, cuando así se determine.
3. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.
4. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:
 - a. Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
 - b. Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su

- funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1 m²).
- c. El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o exclusas cortavientos de doble puerta.
 - d. Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas, en las Normas Tecnológicas de Edificación vigentes, el Código Técnico de la Edificación y a las Ordenanzas Municipales correspondientes.
5. Las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer siempre de doble lámina de vidrio con cámara intermedia estanca que minimicen el consumo de energía anual, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.
 6. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, preverán en su diseño el grado de aislamiento, acondicionamiento y demás condiciones acústicas correspondientes, de acuerdo a las normas aplicables.
 7. En los nuevos proyectos de edificación o de instalación, la ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se diseñará con vistas a minimizar los niveles de inmisión sonora en los mismos, adoptando medidas preventivas y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y, en particular, el tráfico rodado.
 8. En las fachadas de los edificios a los que hace referencia el apartado anterior, las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer de aislamiento acústico suficiente, de forma que los niveles sonoros de inmisión debido a las fuentes de ruido exteriores no rebasen los límites correspondientes aplicables de acuerdo con las normas acústicas en vigor, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.

SECCIÓN II. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Artículo 7.6.5. Local

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

Artículo 7.6.6. Local exterior

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

- a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
 - b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
 - c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
 - d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 7.6.7. Piezas habitables

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 7.6.8. Piezas habitables en plantas sótano

Se permitirán los usos relacionados en el Artículo 6.2.3, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

Artículo 7.6.9. Ventilación e iluminación

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y

garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Artículo 7.6.10. Oscurecimiento de las piezas habitables

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

Artículo 7.6.11. Servicios higiénicos.

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.
2. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:
 - a. Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.
 - b. No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.
 - c. En ningún caso en locales de uso público, los retretes podrán comunicar directamente con los locales de pública concurrencia, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.
 - d. En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
3. En las actividades de pública concurrencia, al menos uno de los aseos deberá estar adaptado a personas con discapacidad, en las siguientes circunstancias:
 - a. Cuando una disposición legal o reglamentaria establezca que los aseos se destinan a público (caso de las actividades de hostelería y espectáculos públicos, por ejemplo)
 - b. Cuando en usos comerciales y de oficinas, el número de aseos resultantes en aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan, sea igual o superior a dos.
 - c. En usos docentes en general.

- d. En usos sanitarios con acceso de público en general.
- e. En usos asistenciales y culturales.
- f. En todo caso, y en aplicación del Real Decreto 486/1997, en el caso de que exista personal trabajador afectado de minusvalía física que lo requiera, deberá adaptarse un aseo para su uso.

CAPITULO VII. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 7.7.1. Definición

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

Artículo 7.7.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

SECCIÓN I. DOTACIÓN DE AGUA

Artículo 7.7.3. Dotación de agua potable

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá

justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

Artículo 7.7.4. Dotación de agua caliente

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

Artículo 7.7.5. Energía eléctrica

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

Artículo 7.7.6 Gas energético

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 7.7.7. Combustibles líquidos

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 7.7.8 Combustibles sólidos

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 7.7.9 Energías alternativas

1. Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.
2. En los suelos urbanizables y en las parcelas del suelo urbano no consolidado, toda edificación incorporará instalaciones receptoras de energía solar con

capacidad suficiente para satisfacer al menos el sesenta por ciento (60 %) de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior. Se recomienda incorporar placas fotovoltaicas y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente o razonable para cubrir parte de las necesidades propias del edificio.

Artículo 7.7.10 Cuartos de calderas

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

SECCIÓN II. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN

Artículo 7.7.11. Telefonía

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 7.7.12. Radio y Televisión

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.
2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 7.7.13. Telecomunicaciones

1. Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones o norma que la sustituya.

2. Las instalaciones de telecomunicaciones quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública desde el portal hasta cada vivienda.
3. Todos los edificios, además de las canalizaciones telefónicas y antenas colectivas de televisión y radio a que hacen referencia los artículos anteriores, deberán contar con una infraestructura común de telecomunicaciones de conformidad con el RD-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación o norma que la sustituya.

Artículo 7.7.14. Servicios postales

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

SECCIÓN III. SERVICIOS DE EVACUACIÓN

Artículo 7.7.15. Evacuación de aguas pluviales

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

Artículo 7.7.16. Evacuación de aguas residuales

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

Artículo 7.7.17. Evacuación de humos, gases y olores.

1. Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, a la que se dará el tratamiento arquitectónico adecuado, sin que puedan interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción, y al menos cincuenta (50) centímetros, sin que en su proyección en planta superen el cinco (5) por ciento del patio por donde discurren.
2. Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a diez (10) metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
4. Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración de tecnología contratada, entendiéndose que aquello sólo es posible cuando se cumplan la totalidad de las condiciones reseñadas a continuación:
 - a. Inexistencia de patio de luces o parcela, o conducto previsto en la edificación. No obstante, si existiendo patio la comunidad de propietarios se negase a la instalación del conducto por el mismo, se considerará tal hecho como equivalente a la inexistencia. Esta solución sólo podrá admitirse para bares y cafeterías, no siendo admisible para actividades que incluyan elaboración de masa frita, asadores de carne o pollos, freidorías de pescado y similares.
 - b. La superficie o suma de superficies totales efectivas de calentamiento (cooción, asado, fritura, mantenimiento de calor, etc.) no sobrepasará los setenta y cinco (75) decímetros cuadrados.
 - c. La altura de salida de la rejilla superará los doscientos cincuenta (250) centímetros sobre el pavimento, medidos desde la parte inferior de la rejilla de salida. Frente a la rejilla se dispondrá un espacio público de, al menos, cinco (5) metros de latitud. La distancia desde la rejilla de salida de los gases depurados será, al menos, de dos (2) metros hasta los huecos de otros locales o viviendas de la misma fachada, y de tres (3) metros hasta los dispuestos en otras fachadas no coplanarias (laterales, retranqueadas o en ángulo).
 - d. El sistema de depuración dispondrá de filtro contra olores, preferentemente de ozono, carbón activado o similar, y adicional al sistema de depuración, que se colocará en serie y lo más alejado posible de los focos de calor.
 - e. En todo caso, habrá de suscribir el titular de la actividad contrato de mantenimiento con un instalador autorizado de sistemas de depuración, que mantendrá su vigencia durante el funcionamiento de la actividad.
5. En toda edificación de nueva planta donde sea posible instalar el uso Recreativo o de Espectáculos Públicos será obligatorio la implantación de canalizaciones interiores verticales hasta la cubierta de los mismos en una proporción de un (1) conducto por cada cien (100) metros cuadrados construidos de locales, con el objeto de albergar las instalaciones correspondientes. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de cincuenta por cincuenta (50x50) centímetros, y se dotarán de los correspondientes aislamientos térmicos y acústicos.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

Artículo 7.7.18. Evacuación de residuos sólidos

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.
2. Complementariamente regirán las condiciones de la legislación vigente sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.
3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

SECCIÓN IV. INSTALACIONES DE CONFORT

Artículo 7.7.19. Instalación de clima artificial

1. En toda edificación de nueva planta destinada a vivienda plurifamiliar o a contener usos terciarios, se preverá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las instalaciones que precisen los distintos usos a implantar, previendo la llegada a las mismas de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o recintos se ajustarán a las exigencias derivadas de las normas acústicas, debiendo preverse para soportar el peso normal de la maquinaria de previsible implantación.
2. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de la instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire que exija el Código Técnico de la Edificación en cada caso. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
3. En el caso de instalaciones de calefacción central, la Administración Urbanística Municipal podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.
4. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en

inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

5. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el organismo competente o laboratorio homologado.
6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a diez mil (10.000) frigorías/hora, y se cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Si el aparato tiene potencia inferior a cinco mil (5.000) frigorías/hora, medie una distancia mínima de tres (3) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.
 - b. Si el aparato tiene potencia igual o superior a (5.000) frigorías/hora e inferior a diez mil (10.000) frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de cinco (5) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.
7. Si el aparato tiene una potencia igual o superior a diez mil (10.000) frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese. En cualquier caso, las rejillas de salida de aire deben cumplir las condiciones señaladas en el apartado anterior.
8. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen.
9. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.

10. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de doscientos veinticinco (225) centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.
11. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos; en galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.
12. Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de la fachadas cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.

Artículo 7.7.20. Aparatos elevadores

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.
2. Los ascensores se instalarán cuando, en función de las condiciones de forma y volumen de las edificaciones, se considere obligatorio. En cualquier caso, será obligatoria la instalación de ascensores en toda edificación plurifamiliar de más de dos (2) plantas de altura. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliares y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.
3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.
4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.
5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.
7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de

expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.
9. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el reglamento de aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

CAPITULO VIII. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 7.8.1. Definición

1. Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas por Ordenanzas Municipales.
3. En todo caso serán exigibles las disposiciones contenidas en el Título VI y IX relacionadas con las condiciones de seguridad.

Artículo 7.8.2. Aplicación

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

Artículo 7.8.3. Accesos a las edificaciones

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

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

Artículo 7.8.4. Visibilidad del exterior

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

Artículo 7.8.5. Señalización en los edificios

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.
2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 7.8.6. Puerta de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada que cumpla las exigencias del Código Técnico de la Edificación y en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, que aprobó el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.

Artículo 7.8.7. Circulación interior

Los espacios de circulación interior de los edificios cumplirán las exigencias del Código Técnico de la Edificación y en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, que aprobó el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.

Artículo 7.8.8. Escaleras

Las escaleras deberán solucionarse conforme a las exigencias del Código Técnico de la Edificación y en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, que aprobó el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.

Artículo 7.8.9. Rampas

Las diferencias de nivel en los accesos deberán solucionarse conforme a las exigencias del Código Técnico de la Edificación y en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, que aprobó el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.

Artículo 7.8.10. Supresión de barreras arquitectónicas

Así mismo con carácter general, en todos los edificios será de aplicación las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, que aprobó el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.

Artículo 7.8.11. Prevención de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establezca el Código Técnico de la Edificación, Seguridad en caso de incendio (CTE DB-SI).
2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.
3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
4. Las construcciones existentes, en el caso de reforma integral o rehabilitación de las mismas, deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 7.8.12. Prevención de las caídas

En materia de prevención de caídas los proyectos cumplirán las exigencias establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

CAPITULO IX. CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 7.9.1. Definición

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

sólidos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser completadas por Ordenanzas Municipales.

2. Serán aplicables en todo caso las disposiciones contenidas en los Títulos VI y IX de estas Normas relacionadas con las condiciones ambientales.

Artículo 7.9.2. Aplicación

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.
2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 7.9.3. Compatibilidad de actividades

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que conforme a la calificación urbanística sean autorizadas por las Normas de Protección Ambiental y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En todo caso las actividades autorizadas deberán mantener en perfecto estado las medidas de corrección o prevención necesarias.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
 - b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
 - c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.
 - d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.

- e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
- f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 7.9.4 Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 7.9.5 Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos

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

TÍTULO VIII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 8.1.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.
2. De igual modo se aplicarán las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales sobre urbanización que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, deben redactarse en el plazo máximo de dos años para desarrollar las previsiones del presente Título y del resto de determinaciones del presente Plan General relacionadas con las condiciones de las obras de urbanización.
En todo caso, las Ordenanzas Municipales que deben elaborarse deberán respetar las determinaciones contenidas en este Título y en los restantes preceptos de las Normas Urbanísticas, salvo que en el mismo se exprese que tiene naturaleza análoga a la de una Ordenanza y que, por tanto, tiene el carácter de regulación supletoria hasta su sustitución por aquéllas.
3. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Marzo o norma que lo sustituya.

CAPÍTULO II. PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA

Artículo 8.2.1. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.
2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de ejecución.
3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.
4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.
5. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Artículo 8.2.2. Contenido de las Obras de Urbanización

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son, conforme al art.98 y 113 LOUA:

- a. Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b. Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
- c. Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable.
- d. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.
- e. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.
- f. Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.
- g. Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.

Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad. Deberá justificarse por los agentes promotores que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

Artículo 8.2.3. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal. Hasta tanto se redacte ésta, su procedimiento de aprobación será idéntico al establecido por la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución.

En todo caso la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

3. Los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable cumplirán las condiciones establecidas en este Título, en el artículo 2.2.6 del Título II, en el Capítulo VI del Título VI de las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales que las desarrollen.

Artículo 8.2.4. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras

1. La regulación contenida en el presente artículo tiene el carácter de Ordenanza Urbanística, pudiendo su contenido ser desarrollado y, en su caso, sustituido por unas Ordenanzas Municipales de Urbanización.
2. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:
 - 1º. Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
 - 2º. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano
 - 3º. Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas.
 - 4º. Mediciones
 - 5º. Cuadros de Precios
 - 6º. Presupuesto
 - 7º. Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.
3. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que la Gerencia Municipal de Urbanismo establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.
4. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apdo. 2º de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

5. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del espacio Viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, serán de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas para los Proyecto de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas.

Artículo 8.2.5. Ejecución de las Obras de Urbanización

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de San Fernando.
2. En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, de Eliminación de Barreras o cualquier otra disposición que lo supliere. De igual modo se aplicarán las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.
3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

Artículo 8.2.6. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 25 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.
2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:
 - a. En metálico.
 - b. Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.
 - c. En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.

- d. Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.
 - e. Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.
3. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.
 4. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

Artículo 8.2.7. Recepción de las Obras de Urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio.
2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.
3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.
4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

Artículo 8.2.8. La urbanización y edificación simultáneas.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos incorporados al proceso urbanístico que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a. Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
 - b. Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
 - c. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
 - d. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
 - e. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - f. Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
 - g. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
2. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:
- a. la aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.
 - b. que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos: Explanación, saneamiento, encintado de aceras y base del firme de calzada, cruces de calzadas de los servicios, galerías de servicios y acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.
- Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.
3. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:
- a. Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.

- b. Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.
 - c. Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.
4. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.
 5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

CAPÍTULO III. NORMAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN I. APLICACIÓN

Artículo 8.3.1. Normas Mínimas de Urbanización

1. En todo caso en la redacción de los proyectos de las obras de urbanización se aplicarán como normas mínimas sobre condiciones de la urbanización las que se establecen en el presente Capítulo, que podrán ser completadas o modificadas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. En lo referente a dotaciones, usos cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía eléctrica, pavimentación, aceras y jardinería, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y Técnicas de aplicación, exigiéndose la legislación sobre la materia y las recomendaciones efectuadas por la entidad gestora municipal del servicio del agua.
3. Se evitarán las barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán rebajes en bordillos y accesos a edificios y se eliminarán los resaltos en las calles más estrechas o peatonales. En todo caso se cumplirá la reglamentación vigente en cuanto a Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y en el Transporte.
4. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. Donde se instalen tendrá una anchura mínima de cuatro (4) metros o se ampliará hasta alcanzarlos y una longitud mínima de cinco (5) metro, rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso.

5. Será obligatorio iluminar intensamente los "pasos-cebra", así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad. Los obstáculos artificiales en el pavimento a 20, 10 y 5 metros antes de los pasos, para disminuir la velocidad de aproximación, serán específicamente utilizados para este fin.
6. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.
7. Se procurará como norma general disponer todos los servicios urbanos, incluso el teléfono, dentro del espacio definido por las aceras, siendo obligatorio en todo caso las áreas de nueva urbanización.
8. Será obligatorio la canalización subterránea de todas las infraestructuras en las áreas de nueva urbanización y en las ya consolidadas se tenderá a su enterramiento.

SECCIÓN II. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.

Artículo 8.3.2. Condiciones de trazado de la red viaria

1. En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.
2. Las vías urbanas de tráfico rodado cumplirán las siguientes condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de estas Normas.
3. En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales tales como aceras y cruces.
4. La rasante de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando en lo posible el movimiento de tierras.
5. No se permite la apertura de vías de tráfico rodado en fondo de saco, siendo admisible en el caso de tratarse de una vía de tipo exclusivamente peatonal.

Artículo 8.3.3. Características de las sendas públicas para peatones. Itinerarios libres de obstáculos.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las siguientes condiciones para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos:
Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.

El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras será de 2,00 metros, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de 1,50 m. Cuando condicionantes de espacio lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que 2,00 m, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.

En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de 2,00m de altura para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.

Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.

Los postes de señalizaciones de tráfico, báculos de alumbrado, instalaciones y cuadros de infraestructura de telecomunicación, soportes publicitarios, mobiliario urbano y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán disponerse en el tercio del acerado reservado para estos usos, de forma que permitan el cómodo tránsito de los peatones, especialmente de invidentes y personas con dificultades sensoriales o con movilidad reducida, y manteniendo siempre como mínimo una anchura libre de obstáculos de 1,90m. Se procurará el agrupamiento de dichos elementos en un solo soporte.

La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de 2,00 metros.

2. En las obras de Reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliara la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de 1,40 m. En los casos en que por "imposibilidad física" en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo de 1,40 metros, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida".
3. Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre acceso de minusválidos se dispondrán rampas, como elementos dentro de itinerarios peatonales y

espacios libres. Tendrán un firme antideslizante similar a los que se coloquen en los itinerarios peatonales inmediatos, y los más cómodos para las sillas de ruedas. Llevarán pasamanos doble en ambos lados. La pendiente longitudinal máxima será del 6%, salvo en tramos inferiores a 3 metros donde se puede llegar al 10% en casos excepcionales. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de veintiocho (28) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros. En accesos de un solo escalón podrán disponerse rampas hasta un sesenta por ciento (60%) de pendiente solo para el caso concreto de salvar un único desnivel de hasta doce (12) centímetros, entre el exterior y el interior de un edificio, excluyendo su utilización en cualquier otro caso.

4. Cuando sea necesario disponer en las aceras elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos, o marmolillos, tendrán una altura recomendable de sesenta (60) centímetros y una luz libre mínima entre ellos de ciento cincuenta (150) centímetros.
5. Los órganos que tienen encomendada la gestión del espacio público deberán cumplimentar los criterios anteriores y adoptarán las medidas precisas para que los espacios públicos cuenten con los itinerarios libres de obstáculos adecuados.
6. Las vías exclusivamente peatonales tendrán como anchura mínima la existente, y cinco (5) metros para las de nueva creación.
7. Las condiciones exigidas en este artículo relacionadas con la eliminación de barreras en la obra de urbanización podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

Artículo 8.3.4. Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, salvo en las calles compartidas. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
3. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Marzo

4. Las vías de circulación y Acerados tendrán una pendiente longitudinal mínima de 25 milésimas (0,25%) para evacuación de las aguas pluviales, y una máxima del seis por ciento (6%). La pendiente transversal del viario será del dos por ciento (2%). El trazado de los itinerarios peatonales en la vía pública se realizará de forma que los desniveles de sus perfiles, tanto longitudinales como transversales, no alcancen grados de inclinación que impidan su utilización por personas con problemas de movilidad.
5. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.

Para indicación de invidentes y personas con dificultades sensoriales, en todos los frentes de los vados peatonales, en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo se colocarán franjas de pavimento entre cien (100) centímetros y ciento veinte (120) centímetros de ancho en todo su largo, formadas por losetas especiales (de botones u otro tipo normalizado) con distinto color del resto del pavimento, u otra adecuada para tal fin. Estas condiciones podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

Los elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos se situarán en la franja de transición a la calzada de forma que no produzcan interferencias en las áreas peatonales. Deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo. Se utilizarán preferentemente marmolillos con dimensión suficiente para que puedan ser detectados por personas ciegas.

6. Hasta tanto se aprueben las Ordenanzas de Urbanización se aplicarán las siguientes normas: cualquier vía deberá diseñarse para soportar las cargas y el tráfico que vaya a tener; no obstante, se consideran como mínimo los siguientes tratamientos:
 - a. Para las calzadas:
 - a.1. Para las calzadas con tratamiento asfáltico se realizarán con las siguientes disposiciones:
 - Terreno compactado al noventa por ciento (90%) PN.
 - Base de veinte (20) centímetros. de zahorra artificial.
 - Riego de imprimación.
 - Capa intermedia de cuatro (4) centímetros de espesor de aglomerado asfáltico "Tipo III".

- Riego de adherencia.
 - Capa de rodadura de ciatro (4) centímetros de espesor de aglomerado asfáltico "Tipo IV".
- a.2. Para las calzadas con tratamiento de hormigón:
- Terreno compactado al noventa por ciento (90%) P.N..
 - Base de quince (15) centímetros de espesor de arena de río con tamaño máximo de grano de 0,5 centímetros.
 - Losa de quince (15) a veinte (20) centímetros. de espesor de hormigón con resistencia característica de 250 Kg./m2 con juntas cada cinco (5) metros.
- a.3. Para las calzadas con adoquines de piedra granítica o de hormigón, se podrán realizar bien sobre base de arena o de hormigón, siguiendo en este caso, las condiciones que en cada caso prevea el Ayuntamiento.
- b. El encintado se realizará con bordillo de piedad natural o con piezas de hormigón.
- c. El acerado se ejecutará, como mínimo, bien con un enlosetado de piezas de cemento comprimido sobre solera de hormigón (H-150) de diez (10) centímetros de espesor o bien mediante una solera de quince (15) centímetros de espesor despiezada según juntas de dimensiones con medida máxima cuatrocientos (400) por ciento cincuenta (150) centímetros. Se podrán disponer superficies no enlosadas a base de tierra compactada o ajardinada, siempre que la anchura de la parte enlosada no sea inferior a un (1) metro.

Artículo 8.3.5. Calles de Circulación Compartida

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.
2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.
3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.

Artículo 8.3.6. La Reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General.

1. La reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario público existente se ejecutaran de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte público, privado y no motorizado.
2. Los proyectos de reurbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos.

Artículo 8.3.7. Vías para Bicicletas.

1. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones y a las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales que regulen específicamente esta materia.
2. Se señalarán los itinerarios de vías para ciclistas, bien en carriles en plataforma reservada, o dentro de acerados y calles peatonales.
3. Los proyectos de urbanización y de reurbanización incluirán en sus determinaciones la señalización de espacios exclusivos para estacionar bicicletas incluyendo los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una plaza por cada diez de aparcamientos en superficie.

Artículo 8.3.8. Condiciones de las áreas de aparcamiento

1. Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de doscientos diez (210) centímetros de ancho por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo. Dicha dimensión se medirá independientemente de las vías de acceso.
2. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos especialmente destinados para ello. En los viales rodados, el aparcamiento en fila tendrán una dimensión mínima de doscientos cincuenta (250) por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en batería y de trescientos (300) por mil (1.000) centímetros para camiones.
3. Siempre que sea posible las áreas de aparcamiento contarán con arbolado o elementos de jardinería.

4. El módulo de reserva de aparcamientos en las áreas de nueva creación será de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o por cada vivienda.

Artículo 8.3.9. Aparcamientos para personas con movilidad reducida

En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada 40 plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de trescientos (360) centímetros, pudiendo ser de doscientos sesenta (260) centímetros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de cien (100) centímetros de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de quinientos (500) centímetros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Las condiciones establecidas en este artículo podrían ser sustituidas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

SECCIÓN III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Artículo 8.3.10. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.

1. La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusada deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.
2. En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.

3. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio. Deberán contar con un perímetro mínimo que asegure su pervivencia.

4. Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.
5. Se construirán equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego de agua no potable con goteros para suministro al arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas tech-line para el suministro de agua a las superficies y praderas.
6. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.
7. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.
8. La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los doce (12) metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.
9. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada doce (12) metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

Artículo 8.3.11. Mobiliario urbano

1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.
2. Serán de conservación sencilla y económica, y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.

SECCIÓN IV. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Artículo 8.3.12. El Dimensionamiento y trazado de Redes

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán 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.

2. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.
3. La nueva red de abastecimiento en alta prevista para la mejora del funcionamiento de la ciudad deberá discurrir necesariamente por viales de uso público, preferentemente por aquellos de mayor sección, por su acerado o mediana si la hubiere, y/o por espacios públicos adyacentes al mismo. Así mismo, se seguirá la directriz de que el servicio de abastecimiento en alta no conviva en su paso con otras infraestructuras existentes, salvo en aquellos puntos en que el no admita otra solución técnica.

Artículo 8.3.13. Red de abastecimiento.

1. En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, así como en el cálculo de la dotación precisa, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento. De no existir Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente los cálculos para dotaciones de agua contenidos en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica del Guadalete Barbate, estableciéndose como parámetros máximos de demanda de agua los siguientes: 170 l/hab/día para usos domésticos, con carácter particular, y de 240 l/hab/día para usos urbanos, con carácter general, entendiéndose como usos urbanos los usos domésticos, el consumo industrial y comercial, y los servicios públicos e institucionales. Estos parámetros de demanda son los establecidos por el Plan Hidrológico de Cuenca para ciudades del tamaño poblacional de San Fernando.

Las demandas generadas deberán, en todo caso, adecuarse a las asignaciones de recursos establecida por el Plan Hidrológico de la Cuenca para la Unidad de Demanda Urbana (UDU) a la que se asocia el municipio de San Fernando, la ZG Montañés. y, en ningún caso, superar los 211 l/hab/día establecidos por el presente Plan General como parámetro máximo de demanda de agua en usos domésticos.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. No se utilizarán canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. El diámetro mínimo de las canalizaciones será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad de circulación del agua en las redes estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.
4. Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, de forma que la distancia desde cualquier edificio al hidrante más próximo cumpla con las Normas y Ordenanzas para la prevención de Incendios.
5. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.
6. La red de distribución se diseñará preferentemente de tipo malla, y no será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente.

Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables.

7. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos de tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolos de las variaciones de la temperatura.
8. Las conducciones de agua estarán siempre a nivel superior de las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales no inferiores a un (1) metro.
9. Las acometidas se ejecutarán a costa de los particulares interesados, previa licencia y modelo del Ayuntamiento".

Artículo 8.3.14. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio público aplique en la redacción de los proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.
2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.
3. Cuando los viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en ambos márgenes del viario, para evitar disponer pozos de registro dentro de calzada y evitar las acometidas de imbornales con excesiva longitud.

4. El sistema de la red de saneamiento de la ciudad será del tipo unitario o separativo ya instalado en las áreas urbanas existentes, y en las de nueva creación, el Proyecto de Urbanización se ajustará al sistema adoptado por la empresa gestora del servicio de conformidad con la Declaración de Impacto Ambiental. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer. De no existir Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente las siguientes características: el diámetro mínimos de trescientos (300) milímetros; los materiales a utilizar serán el hormigón vibropresado en secciones hasta el ovoide ciento ochenta (180) centímetros; el hormigón armado para secciones iguales o superiores a los doscientos (200) centímetros de diámetro.
5. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.
6. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.
7. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.
8. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.
9. Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud.

Artículo 8.3.15. Instalaciones de alumbrado público.

1. Para la ejecución de las instalaciones de alumbrado público serán de aplicación los criterios técnicos que a tales efectos se elaboren por el Ayuntamiento de San Fernando.
2. Los proyectos de urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo alumbrado público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.
3. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.
4. Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.
5. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.

6. Todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.
7. Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.
8. Las redes de distribución serán subterráneas.
9. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

Artículo 8.3.16. Red de gas natural

1. Los proyectos de urbanización incluirán obligatoriamente las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen. Previamente, la Compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales sobre utilización del subsuelo público.
2. La ejecución de la obra civil de las redes de Gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

Artículo 8.3.17. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos

En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos.

Artículo 8.3.18. Las Infraestructuras para la energía eléctrica

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000.
2. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

3. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.
4. La modernización de las infraestructuras eléctricas de alta tensión de la ciudad se realizará conforme al nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico y con respeto a las previsiones del presente Plan.
5. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con los pasillos aéreos que garanticen la no afcción a los usos urbanos más sensibles.
6. Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las de alta salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.
7. Se aplicarán igualmente las condiciones establecidas en el artículo 6.6.36 de estas Normas.

Artículo 8.3.19. Infraestructuras de Telecomunicación

1. La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la vigente Ley de General de Telecomunicaciones, y la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones, que se elabore por la Administración Municipal, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública. Serán exigibles las normas contenidas en el artículo 6.5.41 de estas Normas y en las Ordenanzas Municipales que la desarrollen.
2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se fomentará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación."

Artículo 8.3.20. Disposiciones generales para la ordenación del subsuelo en los servicios urbanos de las obras de urbanización.

1. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de Acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios

urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

2. Todos los proyectos de urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.
3. La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con las Ordenanzas Municipales, y supletoriamente por lo previsto en el presente Capítulo.

TÍTULO IX. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 9.1.1. Aplicación

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente Capítulo y en los siguientes de este Título, deriva de las determinaciones de la legislación sectorial con incidencia en el territorio, y que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa sin perjuicio de completarla con un desarrollo normativo congruente con la misma y conforme a la legitimación con que cuenta el planeamiento urbanístico para ello.
2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.
3. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan, así como los propios condicionantes de la Declaración de Impacto realizados por la Administración Ambiental competente, se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

Artículo 9.1.2. Legislación de aplicación

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de la Comunidad Autónoma Andaluza sobre protección ambiental. De igual forma serán de aplicación preferente las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente.

Artículo 9.1.3. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:
 - a. Se deberán detallar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
 - b. Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
 - c. En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.
 - d. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
 - e. Para los sectores y áreas de suelos urbano no consolidado y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
 - f. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
 - g. Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se resolverá la colindancia volcando hacia esos ámbitos la mayor proporción posible de los espacios libres locales correspondientes, a modo de franja arbolada interpuesta, a fin de que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades. Así mismo, se establecerá una zonificación interna en estos suelos acorde con la diferente capacidad de acogida de actividades en

función de su incidencia ambiental, de manera que en localizaciones colindantes a suelo residencial se establezcan las actividades compatibles con la proximidad de las viviendas.

2. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria. A estos efectos, se formulará en desarrollo del Plan General unas Ordenanzas Municipales de Reutilización de Tierras y Escombros.
3. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/suministro.
4. En la gestión del servicio público de abastecimiento de agua, el Ayuntamiento de San Fernando emprenderá las siguientes actuaciones para fomentar el rendimiento eficiente de las instalaciones:
 - Adaptar la estructura tarifaria a fin de incentivar el ahorro de agua.
 - Programa de Sustitución de Contadores, con el objetivo de aumentar la fiabilidad en las lecturas de los consumos.
 - Programa para eliminar las acometidas de plomo en la red, por los efectos perjudiciales de este metal para el uso sanitario.
 - Difusión de dispositivos ahorradores en las instalaciones domésticas.
 - Programa encaminado a la reducción de las pérdidas de la red principal de tuberías de fibrocemento.

A estos efectos en Ayuntamiento deberá contar con unas Ordenanzas Municipales para la aplicación y fomento de estas medidas, así como de todas aquellas que se entiendan necesarias para garantizar el ahorro del recurso y la mejora del ciclo integral del agua. Todo ello de conformidad con lo establecido en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica del Guadalete Barbate".

Artículo 9.1.4. Condiciones de Protección del medio ambiente

Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente tienen por objeto los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Emisiones gaseosas.

- Contaminación acústica, lumínica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Utilización de explosivos.
- Y demás establecidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental y en los Reglamentos no derogados de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

Artículo 9.1.5. Vertidos sólidos

1. Los vertidos sólidos quedan regulados por la legislación medioambiental, la específica de residuos, los planes nacionales de residuos urbanos y de residuos de la construcción, las legislaciones de Minas y Aguas, y demás normas sectoriales aplicables a la materia.
2. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones al respecto contenidas en el Plan Director Territorial de Residuos urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y en las Ordenanzas Municipales de Limpieza Pública y de Gestión de Residuos Urbanos y Saneamiento.
3. Los distintos proyectos de edificación y de urbanización deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento, priorizando el destino de estos en instalaciones de valorización frente a instalaciones de eliminación. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:
 - a. Las tierras, escombros, residuos sólidos y demás material sobrante generados durante el desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas y los que se deriven de su uso futuro, serán conducidos a instalaciones de gestión controladas y legalizadas.
 - b. Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
 - c. Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.
 - d. Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos.
4. El Ayuntamiento incluirá entre las condiciones de las oportunas y preceptivas licencias urbanísticas las determinaciones oportunas para la gestión de los residuos peligrosos que puedan generarse.

5. En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización de los contenedores de recogidas de residuos.
6. En los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones, se puedan generar residuos peligrosos, deberá ubicarse un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de dichos residuos, con capacidad suficiente para atender las demandas localizadas en los mismos. La gestión de dicho punto limpio deberá ser llevada a cabo por empresa autorizada para la gestión de residuos peligrosos.

Los polígonos industriales que ya están en funcionamiento deberán disponer de un punto limpio antes del año 2010. Para aquellos casos en los que sea físicamente imposible la ubicación de estas instalaciones deberá establecerse un programa de recogida itinerante de los residuos sólidos que se generen por la empresa gestora de este tipo de residuos.

7. En los terrenos con expectativas de pronta urbanización en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc.) a fin de evitar vertidos incontrolados de escombros y otros residuos.
8. Los propietarios de suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante tendrán la obligación de presentar un informe de situación del estado de los suelos, cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente a la implantada o supongan un cambio de uso del citado suelo.
9. Los productores de residuos peligrosos y especialmente los talleres de mantenimiento de automóviles deberán contar con instalaciones para la recogida de aceites usados. Estos residuos serán almacenados en envases homologados, acopiándose en sitio adecuado y una vez llenos se llevarán al gestor adecuado. En ninguna circunstancia se verterá directamente y se cuidará del estado de los envases para evitar accidentes.
10. En el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del presente Plan General, y como complemento de las Ordenanzas Municipales de Gestión de Residuos Urbanos y Saneamiento, el Ayuntamiento procederá a elaborar un Plan para la clausura, sellado y adecuación de los puntos de vertido de inertes existentes en el municipio. El citado Plan contendrá, al menos, los siguientes objetivos y determinaciones:
 - a. Clausura, sellado y recuperación de vertederos irregulares existentes en suelo no urbanizable.
 - b. Limpieza y retirada de vertidos de los sectores de suelo urbanizable propuestos.

- c. Separación selectiva de residuos y su retirada a los vertederos legalmente establecidos.
- d. Control de la actividad constructiva en el término municipal, establecimiento de medidas de disciplina y de acotamiento de accesos para evitar vertidos ilegales.

Artículo 9.1.6 Vertidos Líquidos

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 4/1996, de 16 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad de Aguas Litorales, respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.
2. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y a la normativa sectorial autonómica y municipal aplicable.
3. En el suelo urbano todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal. En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la normativa sectorial autonómica y municipal aplicables, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.
4. Las fosas sépticas estarán sujetas a los siguientes extremos:
 - a. No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.
 - b. La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.
 - c. Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:
 - 10 cm en el fondo para depósito de cienos.
 - 20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.
 - d. La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.
 - e. No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una

mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.

- f. Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm para hormigón armado "in situ" y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.
 - g. La fosa distará 25 cm como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica.
5. Durante las fases constructivas se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989. En caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.
 6. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus efluentes a depuración previa

Artículo 9.1.7. Emisiones gaseosas

1. Los vertidos gaseosos quedan regulados por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental, los Reglamentos no derogados de la Ley 7/1994, de 18 de mayo de Protección Ambiental, y en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996).
2. Corresponde a la de la Consejería de Medio Ambiente, la vigilancia, control potestad sancionadora y el establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en aquellas actividades incluidas en los anexos primero de la Ley Gestión Integral de la Calidad Ambiental, correspondiendo al ayuntamiento dichas competencias en el caso de las actividades sometidas a calificación ambiental.
3. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la

normativa vigente Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior, así como el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II.

4. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

Artículo 9.1.8. Contaminación acústica, vibratoria y lumínica

1. Protección acústica y vibratoria

- a. Las actuaciones urbanísticas y edificatorias respetarán lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental, los Reglamentos no derogados de la Ley 7/1994, de 18 de mayo de Protección Ambiental, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003), así como la Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y Vibraciones, o normas que los sustituyan, que deberá ajustarse al modelo tipo desarrollado por la Orden de 26 de julio de 2005.
- b. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen las normas citadas anteriormente, sin perjuicio de la aplicación de límites más restrictivos que se establezcan en estas Normas para determinados usos.
- c. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.
- d. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.
- e. En cada área acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
- f. Se consideran Zonas Acústicas Saturadas aquellas donde se supere en más de 10 dBA los valores admitidos en el Anexo Tabla 3 del Reglamento de Contaminación Acústica, debiendo el Ayuntamiento acordar la

suspensión de nuevas licencias de actividades molestas, y en su caso, alterará las condiciones de funcionamiento de las existentes.

- g. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos para área acústica por el Mapa de Ruidos Municipal.
2. Protección lumínica.
 - a. En las obras de urbanización, se empleará un alumbrado público, que a la vez que asegure la necesaria iluminación de la ciudad, garantice, mediante la utilización de intensidades mínimas y rangos espectrales adecuados, la protección de la oscuridad natural del cielo, fundamentalmente en aquellas áreas de ciudad en contacto con los espacios naturales que caracterizan el medio físico de San Fernando.
 - b. En especial, en la zona del entorno del Observatorio de Marina, se impedirá cualquier alumbrado público de nueva implantación que impida o dificulte el desarrollo de las actividades propias de observación del cielo del mismo. De igual modo el Ayuntamiento de San Fernando programará la sustitución progresiva del actual alumbrado público que en el citado entorno perturbe dicha actividad de interés general y científico.

Artículo 9.1.9. Protección contra incendios

En caso de obras de reforma o rehabilitación, en aquellos elementos que modifiquen los existentes, y en la obras de nueva planta, las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico, Seguridad en caso de incendio (CTE DB-SI), y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

Tanto el planeamiento urbanístico de desarrollo, como las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato de éstos, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua, deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.

Artículo 9.1.10. Utilización de explosivos

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.
2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

Artículo 9.1.11. Exigencias sobre el uso de materiales

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

Artículo 9.1.12. Condiciones de diseño medioambiental

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a una reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:
 - a. La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
 - b. La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de de emisiones y contaminación.
 - c. La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación
 - d. La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
 - e. La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
 - f. La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
 - g. La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.
2. A los efectos prevenidos en el presente Capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes

del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

- a. Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico
- b. Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.
- c. Otras energías alternativas: Se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
- d. Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del Fuel-oil.

Artículo 9. 1.13. Obligación de restitución medioambiental

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.
2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO URBANO Y NATURAL

SECCIÓN I. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS

Artículo 9.2.1. Cauces, riberas y márgenes

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones

exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio y evaluación ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.
3. Las márgenes de los ríos donde se haga sensible el efecto de las mareas se considerarán ribera del mar siendo, en consecuencia, de aplicación las normas establecidas en la Ley 22/1988 de Costas sobre servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre en una zona de 100 metros, medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera.

Artículo 9.2.2. Protección de cauces públicos

1. Se estará en todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones contenidas en esta sección.
2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
 - a. A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.
 - b. A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces:
 - a. En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.
 - b. En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.
 - c. En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el

acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

4. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.
5. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.
6. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas par garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimida, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.
7. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de la aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas.
8. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables recogerá las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten a cauce público.
9. Sin perjuicio de las consideraciones en la autorización del organismo de cuenca, se desaconseja el soterramiento de cauces públicos en tanto discurran por sistemas generales, debiéndose someter al régimen de Autorización Ambiental Unificada las posibles actuaciones sobre cauces públicos que impliquen algunas de las circunstancias aclaratorias expuestas en el Anexo Primero de la Ley de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

Artículo 9.2.3. Ordenación de terrenos inundables

1. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de Cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la

Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

- a. En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.
 - b. En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.
 - c. En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.
2. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Artículo 9.2.4. Protección del acuífero

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.
2. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.
3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.
4. Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un estudio y evaluación ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e

incluirá una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.

5. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
6. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
7. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos

Artículo 9.2.5. Regulación de Recursos

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

SECCIÓN II. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

Artículo 9.2.6. Normas cautelares

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 30 años, a contar desde que se produjo el incendio.
2. A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 3.4.5 de las presentes Normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal en los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.