

**ORDENANZAS MUNICIPALES DE
EDIFICACIÓN**

TITULO I	ORDENANZA URBANÍSTICA DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN	1
	Artículo 1 Objeto y ámbito	1
TITULO II	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	1
CAPITULO I	CONDICIONES DE LA PARCELA	1
	Artículo 2 Definición y ámbito de aplicación	1
	Artículo 3 Relación entre la edificación y parcela	1
	Artículo 4 Segregación y agrupación de parcelas	1
	Artículo 5 Delimitación e identificación de las parcelas	1
	Artículo 6 Linderos de la parcela	2
	Artículo 7 Superficie de la parcela	2
	Artículo 8 Parcela edificable	2
	Artículo 9 Condiciones para la edificación de una parcela	2
	Artículo 10 Parcela Mínima Residual	3
CAPITULO I	CONDICIONES DE POSICION EN LA PARCELA	3
	Artículo 11 Definición	3
	Artículo 12 Aplicación	3
	Artículo 13 Referencias planimétricas de la parcela	3
	Artículo 14 Referencias altimétricas del terreno	4
	Artículo 15 Referencia de la edificación	4
	Artículo 16 Posición de la edificación respecto a la alineación	4
	Artículo 17 Chaflanes	4
	Artículo 18 Separación a linderos	5
	Artículo 19 Retranqueo	5
	Artículo 20 Fondo edificable	5
CAPITULO II	CONDICIONES DE OCUPACION EN LA PARCELA	5
	Artículo 21 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación	5
	Artículo 22 Ocupación o superficie ocupada	5
	Artículo 23 Superficie ocupable	5
	Artículo 24 Coeficiente de ocupación	6
	Artículo 25 Superficie libre de parcelación	6
CAPITULO III	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	6
	Artículo 26 Definición	6
	Artículo 27 Aplicación	6
	Artículo 28 Superficie edificada por planta	6
	Artículo 29 Superficie edificada total	7
	Artículo 30 Superficie útil	7
	Artículo 31 Superficie edificable	7
	Artículo 32 Coeficiente de edificabilidad	7
CAPITULO IV	CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS	8
	Artículo 33 Definición	8
	Artículo 34 Aplicación	8
	Artículo 35 Altura del edificio	8
	Artículo 36 Cota de origen y referencia	8
	Artículo 37 Altura en unidades métricas	8
	Artículo 38 Altura en número de plantas	9
	Artículo 39 Altura máxima	9
	Artículo 40 Construcciones permitidas que superen la altura máxima	9
	Artículo 41 Altura de piso	9
	Artículo 42 Altura libre de piso	9
	Artículo 43 Cota de planta de piso	9
	Artículo 44 Tipos de Planta	9
	Artículo 45 Regulación de alturas en edificaciones en laderas	10
CAPITULO V	CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS	11
SECCION 1º	DETERMINACIONES GENERALES	11
	Artículo 46 Definición	11
	Artículo 47 Aplicación	11
SECCION 2º	CONDICIONES DE CALIDAD	12



Artículo 48	Calidades de las construcciones.....	12
Artículo 49	Aislamiento térmico.....	12
Artículo 50	Aislamiento acústico.....	12
Artículo 51	Barreras antihumedad.....	12
SECCION 3º	CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.....	12
Artículo 52	Local.....	12
Artículo 53	Local exterior.....	12
Artículo 54	Pieza habitable.....	12
Artículo 55	Ventilación.....	13
Artículo 56	Iluminación.....	13
Artículo 57	Ventilación e iluminación de piezas habitables.....	13
SECCION 4º	CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS.....	13
Artículo 58	Patio.....	13
Artículo 59	Anchura de patio.....	14
Artículo 60	Medición de la altura de los patios.....	14
Artículo 61	Dimensión de los patios de parcela.....	14
Artículo 62	Patios mancomunados.....	14
Artículo 63	Cota de pavimentación de patios.....	14
Artículo 64	Acceso a patios.....	14
Artículo 65	Construcciones en los patios.....	15
Artículo 66	Cubrimiento de patios.....	15
CAPITULO VI	CONDICIONES DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.....	15
SECCION 1º	DETERMINACIONES GENERALES.....	15
Artículo 67	Definición.....	15
Artículo 68	Aplicación.....	15
SECCION 2º	DOTACION DE AGUA.....	15
Artículo 69	Dotación de agua potable.....	15
Artículo 70	Dotación de agua caliente.....	16
SECCION 3º	DOTACION DE ENERGIA.....	16
Artículo 71	Energía eléctrica.....	16
Artículo 72	Instalaciones de transformación.....	16
Artículo 73	Cuarto de contadores y controles.....	16
Artículo 74	Puesta a tierra.....	16
Artículo 75	Combustibles Líquidos.....	16
Artículo 76	Energía alternativas.....	17
SECCION 4º	DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.....	17
Artículo 77	Telefonía.....	17
Artículo 78	Radio y televisión.....	17
Artículo 79	Servicios postales.....	17
SECCION 5º	SERVICIOS DE EVACUACIÓN.....	17
Artículo 80	Evacuación de aguas pluviales.....	17
Artículo 81	Evacuación de aguas residuales.....	18
Artículo 82	Evacuación de humos.....	18
Artículo 83	Evacuación de residuos.....	18
Artículo 84	Instalación de acondicionamiento de aire.....	18
SECCION 6º	APARCAMIENTO Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.....	18
Artículo 85	Dotación de aparcamiento.....	18
Artículo 86	Plazas de aparcamiento.....	19
Artículo 87	Garajes.....	19
CAPITULO VII	CONDICIONES DE SEGURIDAD Y EMERGENCIA EN LOS EDIFICIOS.....	20
Artículo 88	Definición.....	20
Artículo 89	Prevención de las caídas, balaustres antepechos y barandillas.....	20
Artículo 90	Señalización en los edificios.....	20
Artículo 91	Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas.....	21
Artículo 92	Prevención de incendios.....	21
CAPITULO VIII	CONDICIONES AMBIENTALES.....	21
Artículo 93	Definición.....	21
Artículo 94	Aplicación.....	21
Artículo 95	Compatibilidad de actividades.....	22



Artículo 96	Contaminación de Ruidos	22
Artículo 97	Lugares de observación de las condiciones.	23
Artículo 98	Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.....	23
Artículo 99	Transmisión de ruido.....	23
Artículo 100	Vibraciones.....	24
Artículo 101	Deslumbramientos.	24
Artículo 102	Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.	24
Artículo 103	Vertidos industriales.....	25
CAPITULO IX	CONDICIONES ESTETICAS.....	25
Artículo 104	Definición.....	25
Artículo 105	Aplicación.....	25
Artículo 106	Salvaguarda de la estética urbana.....	25
Artículo 107	Fachadas.....	26
Artículo 108	Materiales de fachada.....	26
Artículo 109	Instalaciones en la fachada.....	26
Artículo 110	Salientes y entrantes en las fachadas.....	26
Artículo 111	Marquesinas.....	26
Artículo 112	Portadas y escaparates.....	27
Artículo 113	Tratamiento de las plantas bajas.....	27
Artículo 114	Elementos publicitario.....	27
Artículo 115	Construcciones e instalaciones por encima de la cubierta.....	29
Artículo 116	Medianeras.....	29
Artículo 117	Cerramientos.....	29
Artículo 118	Protección del arbolado.....	29
Artículo 119	Consideración del entorno.....	30



TITULO I ORDENANZA URBANÍSTICA DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1 Objeto y ámbito.

La presente ordenanza tiene por objeto la regulación de los aspectos morfológicos y estéticos, entre otros, que son directamente exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, así como regulación de las condiciones de los usos de las edificaciones.

La presente ordenanza, de conformidad con el artículo 40 del TR-LOTCEC, no define elementos de edificabilidad y destino, determinaciones propios del P.G.O. en su TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO.

La presente ordenanza se ajusta a las disposiciones legales relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, además de ser plenamente compatible con la ordenación establecida en el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO, tanto urbanística, como respecto al medio ambiente urbano y del patrimonio histórico.

TITULO II CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 2 Definición y ámbito de aplicación.

1. Se entiende por la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.
2. Las condiciones de edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso que se destina.

Artículo 3 Relación entre la edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada en el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se que se hubiera edificado.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que se corresponda, según el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 4 Segregación y agrupación de parcelas

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan con las condiciones señaladas por el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO así como por las condiciones estipuladas por el TR-LOTCEC.

Artículo 5 Delimitación e identificación de las parcelas

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



Artículo 6 Linderos de la parcela

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público a que dé frente; es lindero posterior, el opuesto al frontal y los linderos laterales los restantes.
3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrá consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderán como frente aquél en que se sitúe el acceso de la misma.
4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 7 Superficie de la parcela.

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

Artículo 8 Parcela edificable.

Se entiende por parcela edificable, la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

Artículo 9 Condiciones para la edificación de una parcela

1.- Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO, o los instrumentos posteriores que se señalen para el desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización: Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

- Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

- Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos procedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.

- El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente con la edificación comportará la no concesión de la licencia de primera ocupación, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios.

c) Condiciones de gestión: Tener cumplidos todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que se marquen en el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO o las figuras de planeamiento que lo desarrollen.



d) Condiciones dimensionales: Para que una parcela sea edificable, deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO o los instrumentos que las desarrollen en relación a:

- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.
- Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.

2.- Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

Artículo 10 Parcela Mínima Residual.

1. Se admiten parcelas de superficie inferior a la mínima cuando exista la posibilidad real de cumplir este requisito de superficie mínima, al estar rodeada completamente por parcelas consolidadas por la edificación o por la vía pública.

2. A efectos de edificabilidad de las referidas parcelas o de su inscripción en el Registro de la Propiedad será necesaria una certificación municipal donde se haga constar las circunstancias que hagan imposible el cumplimiento de este requisito.

3. Las condiciones urbanísticas particulares serán potestad del Ayuntamiento, siempre y cuando cumplan con el programa y superficie establecida para la vivienda mínima en la legislación específica, y no sobrepasen la altura de las edificaciones de la manzana en que se localicen.
condiciones de posición de la parcela

CAPITULO II CONDICIONES DE POSICION EN LA PARCELA

Artículo 11 Definición

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 12 Aplicación

Son el conjunto de variables respecto a los que se determina la posición de un edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

Artículo 13 Referencias planimétricas de la parcela.

a) Linderos: Definidos en el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO.

b) Alineación exterior o pública: Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela, o de la fachada del edificio en su caso, con el terreno.



c) Alineación interior o privada: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela.

d) Edificios colindantes: Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

Artículo 14 Referencias altimétricas del terreno.

a) Rasante: Es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, 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.

b) Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación: Es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 15 Referencia de la edificación.

a) Cerramiento: Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Plano de fachada: Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes y permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y cornisas.

c) Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera: 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 16 Posición de la edificación respecto a la alineación.

La edificación podrá estar en alguna de las siguientes situaciones:

a) En línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

c) Remetida o retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

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

Artículo 17 Chaflanes

Dadas las características morfológicas de la edificación tradicional en el Municipio de Tejeda, no se permite los chaflanes en las mismas, estableciéndose las alienaciones de conformidad con lo señalado en los planos de ordenación del Suelo Urbano.



Artículo 18 Separación a linderos.

La separación a los linderos es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál 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.

Artículo 19 Retranqueo.

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja y enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular del uso a que se destine o de la zona en que se encuentre.

Artículo 20 Fondo edificable.

Es el parámetro, establecido en el planeamiento, que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

CAPITULO III CONDICIONES DE OCUPACION EN LA PARCELA

Artículo 21 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

Para su aplicación se utilizaron los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 22 Ocupación o superficie ocupada.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie fijados en estas Ordenanzas, o por el planeamiento que desarrolle el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO

Artículo 23 Superficie ocupable.

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.



Su cuantía se señalará directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación, se distingue la de las plantas sobre rasante y la de la edificación subterránea.

Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

Artículo 24 Coeficiente de ocupación.

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

Su señalamiento se hará, bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada (m²/m² ó % respectivamente).

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

Artículo 25 Superficie libre de parcelación.

La superficie libre de parcela es el área de la misma en la que no se puede edificar, se obtiene por aplicación de la condición de ocupación, sin perjuicio de otra determinación establecidas por la regulación de la zona en concreto.

CAPITULO IV CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Artículo 26 Definición

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 27 Aplicación

Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 28 Superficie edificada por planta.

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

En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el artículo relativo a la "Cubrimiento de Patios" regulado en el presente.



TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO. aunque estén cerrados en todo su perímetro; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada al depósito u otras instalaciones generales del edificio.

Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona o uso, no se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra. Tampoco se contará la superficie de garaje que exceda sobre la obligatoria, siempre que el exceso total sea igual o inferior al diez por ciento (10%) en número de plazas o en superficie equivalente.

Salvo que las normas de la zona o del uso indiquen lo contrario, se exceptuar de la superficie edificada por planta los cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.

Los balcones, miradores, cuerpos volados y porches contarán con la mitad de su superficie, salvo si están cerrados, que contarán en la totalidad.

Artículo 29 Superficie edificada total.

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

Artículo 30 Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local, la 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.

Artículo 31 Superficie edificable.

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

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

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

Artículo 32 Coeficiente de edificabilidad.

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

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables, como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.



b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o, en su caso, la superficie de la zona o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

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 se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

CAPITULO V CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 33 Definición.

Las condiciones de volumen y forma son las condiciones que define la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Artículo 34 Aplicación

Las condiciones de volumen y de forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Artículo 35 Altura del edificio.

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas, el número de plantas del edificio o la relación entre la altura en metros y el ancho de calle.

Artículo 36 Cota de origen y referencia.

1. Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0).

2. Los criterios para establecer la cota de origen y referencia, se detallan en las normas de zona en que se aplica. Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Artículo 37 Altura en unidades métricas.

Es la altura del edificio en unidades métricas, medidas en la forma que determinen las condiciones de la zona hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: Es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura de coronación: Es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.

c) Altura total: Es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.



Artículo 38 Altura en número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

Artículo 39 Altura máxima.

1. Es la señalada en el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación.
2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

Artículo 40 Construcciones permitidas que superen la altura máxima.

Por encima de la altura máxima de coronación no podrán admitirse construcciones.

Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo y los paneles de captación de energía solar, debiendo incorporarse siempre que se pueda al conjunto formal del edificio.

Artículo 41 Altura de piso.

Se entiende por altura de piso la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 42 Altura libre de piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 43 Cota de planta de piso.

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiere la medición.

Artículo 44 Tipos de Planta.

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Se consideran los siguientes tipos de plantas, en función de su posición en el edificio:

- Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

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

- Semisótano: Es aquella en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo por encima de la cota de planta baja.



encima de dicha cota. El pavimento de los semisótano no podrá estar a una cota inferior a ciento treinta.(130) centímetros de la rasante de la acera o de la cota de planta baja.

La altura libre exigible será en función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre y doscientos cincuenta (250) centímetros para la altura de piso, salvo el caso de garajes en semisótano.

El número total de plantas bajo rasante incluidos semisótano, no podrá exceder de dos (2), ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de cinco (5) metros, medidos desde la rasante de la acera o del terreno. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de zona.

Los semisótano cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor o igual de ciento cincuenta (150) centímetros respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

- Baja: Planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

- Entreplanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no se rebase la superficie edificable.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

- Piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

- Atico: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

- Bajo cubierta: Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante para locales en que exista utilización permanente por personas, será de doscientas cuarenta (240) centímetros.

Artículo 45 Regulación de alturas en edificaciones en laderas

Se establece la altura en función de las rasantes, tal y como se expresa a continuación:

- Rasante corregida

Es una línea ficticia, resultante de unir mediante una línea de pendiente continua los bordes exteriores de las parcelas, tomados en el punto medio de los linderos coincidentes en el viario. En caso de no existir uno de los viarios, la línea ficticia se trazará desde el punto medio del



lindero frontal y trasero de la misma parcela. Esta línea sustituye a la rasante natural de los terrenos para establecer el criterio para la medición de alturas.

Es una línea imaginaria, dentro de la cual deberá desarrollarse el volumen edificado en caso de escalonamiento de la edificación a consecuencia de su adaptación a la topografía y se define de la siguiente manera:

Sobre el lindero de mayor cota de la parcela, a partir de punto de intersección con la rasante corregida, se sitúa la altura máxima que permite la ordenanza, y desde ese punto, se traza una línea perpendicular al lindero de cuatro (4) metros, pasando por este último una línea paralela a la rasante corregida, siendo esta línea imaginaria la envolvente de la edificación.

- En edificación retranqueada respecto del vial:

Como criterio general, la altura máxima que se permite se medirá desde la rasante del viario, en el punto medio del lindero frontal con el viario.

Cuando en la rasante corregida, de una parcela con pendiente descendente respecto al vial de acceso, se produzca un desnivel de cota superior a una planta, la cota de referencia de la edificación se podrá situar a una planta bajo la rasante del viario.

Cuando en la rasante corregida, de una parcela con pendiente ascendente respecto al vial de acceso, se produzca un desnivel de cota superior a dos plantas y media, la cota de referencia de la edificación se podrá situar sobre un zócalo ajardinado de una planta de altura en el sentido ascendente desde el vial.

En ambos casos, los muros de contención no podrán superar los dos metros y medio (2,5) de altura, debiendo abancalarse para superar alturas superiores en los casos excepcionales que sea necesario.

Excepcionalmente si por las condiciones formales de la parcela no fuera posible agotar la edificabilidad en la envolvente descrita, se permiten soluciones singulares que respeten el sentido de esta ordenanza, a evaluación por la oficina técnica municipal.

CAPÍTULO VI CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

SECCION 1º DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 46 Definición.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad de los locales en orden a su adecuación al uso que se destinan.

Artículo 47 Aplicación.

Se aplican en las obras de nueva planta o de la remodelación de conformidad a lo preceptuado en el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO.

El Ayuntamiento velará por la calidad de las constructiva y ambiental de las construcciones llevadas a cabo en su término municipal, debiendo exigir la redacción de los proyectos por



técnicos cualificados que se atenderán al presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO, así como a la normativa urbanística en vigor.

SECCIÓN 2º CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 48 Calidades de las construcciones

Los proyectos de edificación atenderán a la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleadas y de su colocación en obra.

El Ayuntamiento velará por la mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia de la calidad de vida del vecindario.

Artículo 49 Aislamiento térmico.

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

Artículo 50 Aislamiento acústico.

Las edificaciones cumplirán las condiciones de aislamiento acústico establecidas por la legislación aplicable.

Artículo 51 Barreras antihumedad.

Las edificaciones deberán ser estancadas protegidas de la penetración de humedades. A este fin, las soleras muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de dilatación y demás elementos que puedan ser objeto de filtración de aguas estarán debidamente impermeabilizante y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán las condiciones impuestas por la legislación aplicable.

SECCION 3º CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Artículo 52 Local

Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 53 Local exterior

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

Se considerarán que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen algunas de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre la vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público o privado, que cumpla las condiciones específicas del área o de la zona dónde se localice.
- c) Dar a un patio que cumpla las normas correspondiente de superficie de los huecos y superficie de ventilación.

Artículo 54 Pieza habitable.

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas, debiendo satisfacer alguna de las condiciones que se señalan anteriormente. 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.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 55 Ventilación.

Es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser natural o forzada.

Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

Artículo 56 Iluminación.

Iluminar un local es proveerle de luz mediante:

- Medios naturales.
- Medios artificiales.

Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se detallaren para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Artículo 57 Ventilación e iluminación de piezas habitables

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1:6) de la 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.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un doceavo (1:12) de la superficie útil de la pieza.

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

SECCION 4º CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 58 Patio.

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. 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.

Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

- Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

- 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. Su dimensión mínima en planta será tal que se pueda inscribir una circunferencia de quince (15) metros y que el diámetro supere la mayor altura de los paramentos que definen el patio.

Artículo 59 Anchura de patio.

Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

Artículo 60 Medición de la altura de los patios.

La altura de patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirvan, tomando la mayor de las alturas que resulten de considerar la cota de partida.

La del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

Artículo 61 Dimensión de los patios de parcela.

La dimensión del patio será igual o superior a 3 m.x 3 m.

Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que doce (12) metros cuadrados.

Artículo 62 Patios mancomunados.

Son patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

La mancomunidad deberá establecer, constituyéndolo mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

Artículo 63 Cota de pavimentación de patios.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a (1) metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

Artículo 64 Acceso a patios.

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



Artículo 65 Construcciones en los patios.

En las zonas de uso característico residencial, no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de las parcela.

Los linderos de las parcelas pueden cerrarse en el patio con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros.

Artículo 66 Cubrimiento de patios.

Salvo prohibición expresa por la normativa de uso o zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslucidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre de muros del patio y elementos de cubrimiento, que permita una superficie mínima de ventilación superior a la del patio.

CAPITULO VII CONDICIONES DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

SECCION 5º DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 67 Definición

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

Artículo 68 Aplicación

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de rehabilitación y remodelación total. Serán así mismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

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

SECCION 6º DOTACION DE AGUA

Artículo 69 Dotación de agua potable.

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a trescientos (300) litros por habitante.

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

En aplicación de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, y en virtud de las facultades propias del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO, no se podrían 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 de



acuerdo con lo dispuesto en la legislación citada. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

Artículo 70 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.

SECCION 7º DOTACION DE ENERGIA

Artículo 71 Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a un sistema adecuado de generación propia.

En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedaran definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y reglamentos específicos.

Artículo 72 Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a la legislación de Medio Ambiente que le sea de aplicación. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

Artículo 73 Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergarlos contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Artículo 74 Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Artículo 75 Combustibles Líquidos.

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.



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

Artículo 76 Energía alternativas.

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa, suficiente 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 salvaguarda ambiental, debiéndose incorporar preferentemente en el volumen de la edificación, siempre que sea posible.

SECCION 8º DOTACIONES DE COMUNICACIÓN

Artículo 77 Telefonía.

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.

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.

Las instalaciones de telefonía o 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 78 Radio y televisión.

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

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 79 Servicios postales.

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

SECCION 9º SERVICIOS DE EVACUACIÓN

Artículo 80 Evacuación de aguas pluviales.

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

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

No se permitirá verter las aguas pluviales a las propiedades vecinas.



Artículo 81 Evacuación de aguas residuales.

En suelo urbano y en aquellas zonas que, sin ser urbanas, tenga red de alcantarillado, deberán acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

En las zonas donde no se disponga de la red, se evacuará a fosa séptica y su pozo filtrante correspondiente.

Artículo 82 Evacuación de humos.

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

Sin perjuicio de lo previsto en este apartado, será de aplicación la legislación sobre contaminación atmosférica vigente en el momento de su aplicación.

Artículo 83 Evacuación de residuos.

Sin perjuicio de lo determinado por la legislación sectorial y especial la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias, así como cualquier otra que se estime aplicable, se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales, previo informe del servicio municipal correspondiente.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos urbanos 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 y por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 84 Instalación de acondicionamiento de aire.

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 un organismo oficial competente o laboratorio homologado.

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

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

SECCION 10º APARCAMIENTO Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Artículo 85 Dotación de aparcamiento.

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



- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.
- En un espacio comunitario, sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

La edificación destinada a vivienda unifamiliar aislada se exceptúa del cumplimiento de las condiciones establecidas.

No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela, más superficie que la correspondiente al cuarenta por ciento (40%) de aquéllos.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que éste uso sea compatible con el arbolado.

Artículo 86 Plazas de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento, una porción de suelo plano con las siguiente dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea.

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD	ALTITUD
Vehículo de dos ruedas	2.5 m	1.5 m
Automóviles grandes	5.0 m	2.5 m
Automóviles ligeros	4.5 m	2.2 m
Industriales ligeros	5.7 m	2.5 m
Industriales grandes	9.0 m	3.0 m

La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco el número de plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

En todos los aparcamientos se dispondrán, al menos, del 15 por ciento, de sus plazas para automóviles grandes.

No se consideran plazas de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales. Carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 87 Garajes.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.



La altura libre de los garajes será como mínimo de dos con veinte (2,20) metros, medidos en cualquier punto de su superficie.

En este sentido, será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regula en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

CAPITULO VIII CONDICIONES DE SEGURIDAD Y EMERGENCIA EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 88 Definición

Condiciones de seguridad y emergencia son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de rehabilitación y remodelación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 89 Prevención de las caídas, balaustres antepechos y barandillas

- a) Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a dos (2) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
- b) Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.
- c) Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.
- d) La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros y si lo están constituidas por elementos verticales, la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

Artículo 90 Señalización en los edificios.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuarto 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.



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.

En todo caso son de obligado cumplimiento por la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.

Artículo 91 Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas.

En todos los edificios será de aplicación la Ley 8/1995, de 6 abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas de la Comunicación. (B.O.C. nº 150, 21 de noviembre de 1997), así como su desarrollo reglamentario.

Artículo 92 Prevención de incendios.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación NBE CPI – 96, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

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 personas y la extinción del incendio se llegara a producirse.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de emergencia y accesos especiales par el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

Los locales de uso no residencial situados en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, 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.

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

CAPITULO IX CONDICIONES AMBIENTALES.

Artículo 93 Definición.

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

Artículo 94 Aplicación.

Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de rehabilitación y remodelación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación



importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Ordenanzas.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas están vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 95 Compatibilidad de actividades.

En los suelos urbanos solamente podrán instalarse actividades clasificadas de acuerdo con lo preceptuado por la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, así como su reglamento de desarrollo, y, de manera subsidiaria, de acuerdo con lo preceptuado por el Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre, que regula el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.
- b) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
- c) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Ordenanzas.
- d) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados para la zona por las presentes Ordenanzas.
- e) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Si no se diesen las condiciones requeridas, ni siquiera mediante la adopción de las medidas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las facultades sancionadoras de las que es titular en virtud de la legislación sectorial citada.

Artículo 96 Contaminación de Ruidos

No se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones cuyo nivel sonoro continuo equivalente en el medio ambiente.

LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES			
ACTIVIDAD		RECEPCION MAXIMA	
		DIA	NOCHE
EQUIPAMIENTO	SANITARIO Y BIENESTAR	25 dBa	20 dBa
	SOCIAL		
	CULTURAL Y RELIGIOSO	30 dBa	30 dBa
	EDUCATIVO	40 dBa	30 dBa
SERV.	PARA EL OCIO	40 dBa	40 dBa



TERCIARIOS	HOSPEDAJE	40 dBa	30 dBa
	OFICINAS	45 dBa	--
	COMERCIO	55 dBa	55 dBa
RESIDENCIAL	PIEZAS HABITABLES EXCEPTO COCINAS	35 dBa	30 dBa
	PASILLOS, ASEOS, COCINAS	40 dBa	35 dBa
	ZONAS DE ACCESO COMÚN	50 dBa	40 dBa

En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasa en más de tres decibelios (3 dBa) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Si no se diesen las condiciones requeridas, ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Artículo 97 Lugares de observación de las condiciones.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Ordenanzas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación.

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sea más aparentes, para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radioactividad. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela, si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 98 Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir con las determinaciones propias que disponga la legislación sectorial aplicable a la materia.

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

Artículo 99 Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el punto IV.2.10.2 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites.



LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR:		
ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISIÓN MÁXIMA	
	DÍA	NOCHE
Actividad Industrial	70 dBa	55 dBa
Servicios urbanos no administrativos Actividades comerciales	65 dBa	55 dBa
Residencia Servicios terciarios no comerciales	55 dBa	45 dBa
Equipamiento no sanitario Equipamiento sanitario	45 dBa	35 dBa

Artículo 100 Vibraciones.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el punto IV.2.10.2. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pais ($VPais = 10 \log. 3,200 A^2 N^3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LÍMITE DE VIBRACIONES	
LUGAR	VIBRACION
Junto al generador	30 VPais
En el límite del local	17 VPais
Al exterior del local	5 VPais

Artículo 101 Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados en el punto IV.2.10.2. no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Artículo 102 Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, vapores ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el punto IV.2.10.2.



Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, será de aplicación, en todo caso, las determinaciones y parámetros propios de la legislación vigente en materia de contaminación atmosférica.

Artículo 103 Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en el Real Decreto- Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, así como en su normativa de desarrollo.

CAPITULO X CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 104 Definición.

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana.

Artículo 105 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética urbana son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento., 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 Ordenanzas.

La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 106 Salvaguarda de la estética urbana.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes en el ámbito, área o zonas dónde estén localizadas, de tal manera que se preserve la estética urbana predominante en las mismas. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.



Artículo 107 Fachadas.

Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones catalogadas, 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.

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 y del entorno, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Las fachadas laterales posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 108 Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentaría en el tipo de fábrica y calidad de los revestimientos, que en todo caso será, según la arquitectura tradicional, acabados en blanco.

La carpinterías exteriores deberá ser de color madera, utilizando para ello la madera propiamente dicha o bien el aluminio.

Artículo 109 Instalaciones en la fachada.

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

La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudique a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

En todo caso quedará prohibida la instalación de antenas de toda clase y dimensiones, ya sean individuales o colectivas, en la fachada de los edificios. Las citadas antenas deberán localizarse alternativamente en aquellas partes del edificio en dónde no se perjudiquen la estética del mismo en su conjunto, sin perjuicio de lo determinado por el Real Decreto Ley 1/1998 de 27 febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.(B.O.E.nº 51. 28/2/98)

Artículo 110 Salientes y entrantes en las fachadas.

1.- Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados.

2.- Quedan prohibidos todo tipo de salientes o entrantes en las fachadas de los edificios, debiendo ser tratadas las mismas como fachadas planas.

Artículo 111 Marquesinas.

1.- Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.



b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, salientes y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromisos de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2.- La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos traslúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de (1) metro. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de marquesinas no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

3.- Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 112 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 setenta y cinco (75) centímetros y en calles peatonales, no será permitido saliente alguno.

Artículo 113 Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada del edificio.

Artículo 114 Elementos publicitario.

Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones de las marquesinas.

Anuncios.

1.- Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones que se señalen para cada lugar, no permitiéndose en edificios de interés arquitectónico, mas que las letras sueltas sobrepuestas directamente a la fachada. Se podrán adosar en su totalidad al



frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

b) Las nuestras colocadas en las distintas plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo adosada a los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

c) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la construcción, sin exceder de dos (2) metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

d) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial y en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o veinte (20) metros si lo tuviera enfrente.

f) En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan, en general, las condiciones de estas Ordenanzas y, en particular, la de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas por éstas en las fachadas.

2.- Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica de, al menos, la parte de la fachada afectada por la muestra que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de la muestra.

Banderines.

1.- Los anuncios normales al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones. Su dimensión vertical máxima será de (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrá situar a la altura de los antepechos.

2.- En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.



3.- Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno.

Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.

Artículo 115 Construcciones e instalaciones por encima de la cubierta.

Quedan prohibidas todo tipo de construcciones e instalaciones situadas en la parte superior de los edificios, tales como cajas de escaleras, bidones, y otros.

Artículo 116 Medianeras

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

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

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 117 Cerramientos.

1.- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante Cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendidas 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 doscientas (200) centímetros.

3.- En zonas de edificación sin ocupación total de la parcela, el cerramiento de éstas a vías o espacios públicos ha de resolverse con elementos ciegos de una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros, completados en su caso mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de trescientos (300) centímetros.

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 la aprobación del Organismo Municipal competente.

4.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramiento con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

5.- Cuando se trate de parcelas o solares afectados por sistemas generales sólo se podrán acometer el cerramiento como obra de carácter provisional y siempre que el propietario renuncie a la recuperación del coste del cerramiento a efectos de la ejecución del sistema general citado. Esta renuncia habrá de constar en la licencia.

Artículo 118 Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, 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.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientes 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 accesos al edificio.

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.

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.

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 origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 119 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 la 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.- El Ayuntamiento 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.- En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un periodo de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

4.- El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

5.- El Ayuntamiento 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.

