

Apartado 2.3.3.- FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1. El desarrollo parcial del planeamiento se llevará a cabo mediante las siguientes figuras:
  - a) Planes Especiales: Podrán ser de Reforma Interior, para la reordenación detallada del suelo urbano, o con otras finalidades específicas.
  - b) Normas Complementarias o Subsidiarias de Planeamiento: Tendrán por finalidad completar o suplir las determinaciones o deficiencias, respectivamente, del planeamiento.
2. El Plan Especial será el instrumento de desarrollo específico del planeamiento parcial, desde un punto de vista particularizado, pudiendo tener las siguientes finalidades:
  - a) El desarrollo de las infraestructuras.
  - b) La protección, conservación o puesta en valor de algún elemento urbano o natural y, en especial; su conservación y la mejora de determinados lugares, incluyendo actuaciones aisladas.
3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación previstas en los artículos 17 y siguientes LS76 y 76 y siguientes RPU.

Apartado 2.3.4.- FIGURAS DE PLANEAMIENTO COMPLEMENTARIAS.

Con el objetivo de detallar la ordenación o precisar la forma del espacio en las figuras de planeamiento citadas, pueden emplearse las siguientes figuras:

- a) Estudios de Detalle (ED).
- b) Normas Especiales de Protección (NEP).
- c) Ordenanzas Complementarias (OC).
- d) Catálogos (C) y Registros Urbanísticos (R).

Apartado 2.3.5.- ESTUDIOS DE DETALLE.

1. En aplicación de Normas Complementarias o Planes Especiales de Reforma Interior que se redacten o de este PERI, podrán elaborarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:
  - a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas, y reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes previstas, sin reducir en ningún caso la superficie viaria o de espacios libres ni originar aumento de aprovechamiento o alterar el uso predominante o básico.
  - b) Ordenar los volúmenes arquitectónicos definiendo, en su caso, el viario interior de carácter privado necesario. Análogamente, definirán la configuración arquitectónica cuando se altere el sistema de ordenación de la edificación establecido para una manzana.
2. El Estudio de Detalle no podrá establecer una edificabilidad o altura del edificio superior a la definida para cada zona, ni restringir los retranqueos mínimos señalados en estas ORD.
3. Mediante la redacción de un Estudio de Detalle, podrá construirse uno o varios volúmenes de edificación en todo o parte del ámbito calificado como zona de equipamiento central, sin sobrepasar la superficie construible conjunta ni alterar los aprovechamientos admitidos.
4. Además de los exigibles reglamentariamente, incluyendo los detallados en la ACU, los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:
  - Exposición gráfica del estado comparativo de los elementos urbanos del planeamiento original y propuesto, tanto en relación con las alineaciones como con la disposición de volúmenes, en su caso.
  - Comparación entre las superficies de cada una de las Manzanas afectadas con el estado del planeamiento original y la solución propuesta en el ED-1.
  - El estudio de volúmenes deberá atender a las vistas desde el mar y desde los espacios próximos a la autopista TF-1 sobre el área urbana que se estudie.

Sección 3ª: INSTRUMENTOS DE GESTION:

Apartado 2.3.6.- CONDICIONES EXIGIBLES A LA ACTUACION URBANISTICA

1. El PERI se llevará a cabo mediante la delimitación de una solo Polígono, cuyo ámbito coincidirá con el del territorio respectivo delimitado en el Plano de Ordenación del Plan de Etapas.

2. En el ámbito del Polígono se efectuará el cálculo del aprovechamiento medio para determinar el aprovechamiento susceptible de adquisición, para lo que se tendrán en cuenta los coeficientes de ponderación relativa que se definen en estas ORD. En todo caso, será requisito previo la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin haberse iniciado la ejecución material de las obras, para proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento, a tenor de lo fijado en el artículo 14.2.c) LS98, la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin iniciar la ejecución material de las obras, para proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento, a tenor de lo fijado en el artículo 14.2.c) LS98.

3. Sólo se prevé una Unidad de Actuación, coincidente con el ámbito del Polígono.

4. La delimitación de esta Unidad de Actuación podrá modificarse con base en las limitaciones determinadas en el artículo 117 LS76 y que se matizan en el siguiente apartado 3.3.10 ORD, al margen de su subdivisión en otras Unidades de Actuación que procedan.

5. La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en este PERI, requerirá la tramitación y vigencia del correspondiente Proyecto de Urbanización.

#### Apartado 2.3.7.- REQUISITOS PARA LA DELIMITACION DE LAS ACTUACIONES.

1. La delimitación de las unidades de actuación y la redelimitación de los polígonos se llevará a cabo conforme al procedimiento fijado por la legislación urbanística aplicable y con el contenido explicitado en los artículos 36 a 38 RGU.

2. El Ayuntamiento podrá exigir que el procedimiento de delimitación de unidades de actuación y la fijación del sistema de actuación sea simultáneo con la aprobación de cualquier planeamiento de desarrollo o complementario de estas NSPA.

3. Las delimitaciones de los polígonos y de las unidades de actuación que se introduzcan podrán ser modificadas cuando convenga a su gestión, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

La modificación no alterará las determinaciones de ordenación.

La nueva delimitación supondrá una mejora de las condiciones de gestión, garantizándose los compromisos de ejecución, no sólo en el área de nueva delimitación sino también en la parte restante de la gestión inicial que pueda quedar excluida.

La modificación no supondrá retraso en la operatividad de las cesiones ni en la programación de las obras de urbanización.

#### Apartado 2.3.8.- SISTEMA DE ACTUACION PREVISTO PARA LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

1. El sistema de actuación previsto para ejecutar el planeamiento es el de cooperación, regulado en el Capítulo III del Título V del RGU, con el fin de concretar las operaciones precisas y su régimen jurídico para aplicar la plusvalía urbanística a la ejecución de la obra urbanizadora.

2. Cuando la actuación en alguna de las Unidades de Actuación no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Ayuntamiento podrá instar la autorización a que se refiere el artículo 64 RGU para conseguir, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de

los propietarios a tales cargas o una compensación a cargo de la Administración, siempre que se equiparen los costes de la actuación con los de otras análogas que hayan resultado viables.

#### Sección 4ª: INSTRUMENTOS DE EJECUCION:

#### Apartado 2.3.9.- CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TECNICOS

1. La ejecución material de las determinaciones de este PERI y de sus instrumentos de desarrollo y complemento se realizará mediante la aprobación de Proyectos Técnicos, redactados de acuerdo con la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.

2. Los Proyectos Técnicos se ajustarán a las condiciones generales que se determinan en el Bloque 2.4: Instrumentos de Ejecución de las NU, así como las peculiaridades que impongan estas ORD.

Apartado 2.3.10.- CONTENIDO ESPECIFICO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION: PU.

1. Las obras a incluir en los PU serán, como mínimo, las siguientes:
  - Excavaciones y movimientos de tierras y pavimentación de la totalidad del viario.
  - Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
  - Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - Tratamiento, depuración y vertido de las aguas evacuadas.
  - Red de suministro de energía eléctrica.
  - Red de alumbrado público.
  - Redes de canalizaciones de telecomunicación.
  - Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
  - Señalizaciones y marcas.
2. Además de la documentación exigida por la normativa urbanística y la sectorial correspondiente, los PU incluirá los siguientes documentos:
  - Plano sobre cartografía oficial municipal a escala mínima 1/1.000 donde se grafien claramente los límites de la actuación, los espacios para viales, parques y jardines de uso público, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las parcelas para edificación privada; así como las construcciones, plantaciones o instalaciones que hayan de derribarse, talarse o trasladarse por ser incompatibles con el planeamiento.
  - Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
  - Plano y descripción técnica de las obras de infraestructura para las canalizaciones telefónicas y de televisión terrenal o digitalizada, en su caso, sellados por los servicios técnicos de las compañías.
  - Planos topográficos de los terrenos en su estado natural previo a las obras y con las cotas de explanación del viario y espacios afectados por las obras, con indicación de los movimientos de tierras previstos, con el fin de conseguir el máximo respeto a la orografía natural de los terrenos, minimizando en lo posible los movimientos de tierras. En el plano de cotas se justificará que las rasantes de las vías coinciden con las de los linderos de las manzanas o parcelas, que dentro de éstas no se producen alteraciones excesivas de sus perfiles naturales y que las rasantes de las vías en pendiente no presentarán cambios bruscos o badenes, por lo que se considerarán prioritarias tales rasantes en comparación con las de las vías de menor pendiente.
  - Plano descriptivo de la solución prevista para resolver el aislamiento de ruidos desde la autopista TF-1, con las pantallas acústicas requeribles y el favorecimiento de las vistas desde y hacia el mar del conjunto o área urbana.
3. Las condiciones técnicas contenidas en estos PU se ajustarán a los criterios mínimos que se determinan a continuación:
  - 3.1. Condiciones del viario local:
    - Rasantes: El perfil longitudinal de las vías se adaptará, en lo posible, a las condiciones topográficas del terreno, proscribiéndose pendientes longitudinales superiores al 12% e inferiores al 1%.
    - Muros de contención: La altura libre de los muros de contención de tierras no superará 3 m en ningún punto respecto al terreno natural. En todo caso, su aspecto exterior deberá asemejarse a los materiales naturales del entorno inmediato, tratándose con piedra natural de la comarca.
    - Sección viaria: El ancho de las vías estará condicionado al tráfico previsto. El ancho de los carriles de circulación rodada será de 3,00 m, y el de las aceras, de 2,00 m, con excepción de las aceras limítrofes con el suelo exterior, donde podrán ser de 1,00 m de ancho. El ancho mínimo en la calle de acceso principal será de 10,00 m; en las vías secundarias, de 10,00 m, con aceras de 2,50 m y banda de aparcamiento en línea, en la parte baja del área, y de 9.50 m de ancho, en la parte alta del área, con acera exterior de 1,00 m de ancho; en la vía de enlace hacia la autopista, de 11,00 m, y en la enlace entre las vías secundarias, al sur del área, de 10,00 m de ancho, y en las vías de servicio, de 8,00 m de ancho. El fondo de saco tendrá un diámetro mínimo de 15 m, disponiéndose una banda de aparcamiento en batería en la vía de acceso, que tendrá 14,50 m de ancho, incluyendo una banda de aparcamiento en batería. Se

preverán bandas para la circulación de bicicletas de 1,20 m de ancho mínimo en la senda peatonal perimetral y vados para personas discapacitadas con características ajustadas al RAB.

- Aparcamiento: Las dimensiones mínimas a prever serán las siguientes:

En línea: 2,20 m de ancho mínimo (2,30 m para adaptados).

En batería: a 45°: 2,30x4,75 m (2,30x5,00 m para adaptados más banda de 1,00 m);

ancho mínimo de calzada de maniobra:

a 90° : 2,30x5,50 m;

ancho mínimo de calzada de maniobra: 7,00 m

- Características del firme: La ejecución de las superficies viales y sus elementos funcionales se atenderán, en lo posible, a las condiciones exigidas por las Instrucciones de Carreteras 3.1-IC Trazado, 4.1-IC Obras pequeñas de fábrica, 5.1-IC Drenaje, 6.1 y 2-IC Secciones de firme, 6.3-IC Refuerzo de firmes, 7.1-IC Plantaciones en la zona de servidumbre de carreteras, 8.2-IC Marcas viales, y 8.3-IC Señalización de obras, así como al PG-4/88 Pliego de prescripciones técnicas generales para obras de carreteras y puentes, aprobado por Orden de 6 de febrero de 1976 y modificado por Orden de 21 de enero de 1988, 2-IC Secciones de firme, 6.3-IC Refuerzo de firmes, 7.1-IC Plantaciones en la zona de servidumbre de carreteras, 8.2-IC Marcas viales y 8.3-IC Señalización de obras. Los vados para personas discapacitadas serán de distinto material o textura que los pavimentos inmediatos, duros y antideslizantes, conforme al RAB.

### 3.2. Condiciones de la red de saneamiento:

- a) Bases de cálculo: Para aguas residuales se considerará una dotación media de 250 l/habitante/día y un coeficiente de punta de 2,5 para aguas domésticas. Para aguas pluviales se tomará una precipitación función del área de emplazamiento, con unos mínimos de 60 mm/hora, con un período de retorno de 5 años, un tiempo máximo de precipitación de 10 minutos y unos coeficientes de escorrentía para lluvias de corta duración equivalentes a: Cubiertas de edificios y pavimentos: 0,9; pavimentos cementados y adoquinados: 0,8; otros pavimentos, como de tierra, empedrados o ladrillo: 0,5 - 0,7, y jardines y cultivos: 0,2 - 0,4.
- b) Trazado de la red: Se dispondrán tramos rectos entre pozos de registro, que se situarán cada 50 m, como máximo, y en los puntos de enlace de colectores, cambios de pendiente y de dirección y donde se ubiquen llaves, válvulas o mecanismos, y siempre en terrenos de dominio público. A ambos lados de la calzada, junto a los bordillos, y en los cruces de vías se dispondrán imbornales (obligatoriamente si la red es unitaria) o rejillas de recogida de aguas pluviales. La pendiente longitudinal mínima será del 1%.
- c) Secciones: El diámetro mínimo de la red será de 200 mm, en acometidas domiciliarias y enlaces a imbornales, y 300 mm, para colectores.
- d) Vertido: El vertido de la red se efectuará a colector existente, con capacidad suficiente, extremo que se acreditará documentalmente por el organismo competente. Los vertidos a estaciones depuradoras o fosas decantadoras-digestoras se atenderán a la normativa sectorial de aplicación. Las aguas pluviales se verterán preferentemente a cauces públicos, siempre que se tomen las medidas pertinentes para evitar estancamientos o inundaciones a particulares. Se prohíbe el vertido de aguas negras a cauces, ni aún con previa depuración. En todo caso, deberán cumplirse las condiciones establecidas en el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Hidráulico, aprobado por Decreto Territorial 17411994, de 29 de julio.
- e) Aprovechamiento: Las aguas depuradas y tratadas se aprovecharán para el riego de los espacios públicos y privados, además de servir a la red de abastecimiento de agua no potable para los aparatos que, como inodoros, vertederos, limpieza y otros, no exijan agua potable. Para ello se dispondrá el correspondiente depósito de almacenaje, previo bombeo.

### 3.3. Condiciones de la red de abastecimiento de agua:

- a) Bases de cálculo: La dotación mínima, sin considerar jardines ni hidrantes contra incendios, se fija en 200 l/hab./d, con una reserva mínima de 3 días en depósito regulador en el área de emplazamiento o en sus cercanías.
- b) Características de la red: Las tuberías de la red primaria serán de hierro fundido, en tanto que

las redes secundarias y terciarias podrán ser de plásticos, adecuadas a una presión nominal de 16 atmósferas.

- c) Red de agua no potable: Se preverá la instalación de la red de agua no potable, proveniente de la depuración de las aguas servidas y tratadas, al servicio de los aparatos que no necesiten agua potable, como inodoros, vertederos, fregaderos y limpieza.

3.4. Condiciones de la red de suministro de energía eléctrica:

- a) Bases de cálculo: La dotación mínima se fija en 0,8 kw/hab, debiendo presentar certificación de la Compañía Suministradora sobre las condiciones del suministro.
- b) Condiciones de las líneas: Las líneas de media y baja tensión deberán colocarse subterráneamente, debiendo eliminarse, incluso, las líneas aéreas existentes en la zona de actuación. Las casetas de transformación serán asimismo subterráneas, revistiéndose su frente adecuadamente al entorno, en general con piedra tosca del lugar.

3.5. Condiciones de la red de alumbrado público:

- a) Características de la red: La red del alumbrado público se ajustará a las prescripciones de la Comisión Internacional de Iluminación (CIE) y, como mínimo, a las siguientes:

Nivel de iluminación: L = Iluminancia media: 10 lx

Iluminancia máxima: 20 lx

Iluminancia puntual: 30 lx.

Uniformidad general:  $U_0 = \text{luminancia mínima} / \text{luminancia media} = 0,35 \text{ a } 0,50$ .

Utilancia en vías: 0,25, hasta 8 m de ancho,  
0,35, de 9 m a 12 m de ancho,  
0,45, más de 12 m de ancho,  
0,20, en sendas peatonales.

- b) Características del alumbrado: Todos los alumbrados exteriores no producirán emisión de luz por encima del horizonte, para lo que las luminarias se instalarán sin ninguna inclinación en orden a que toda la luz emitida se proyecte por debajo del plano horizontal tangente al punto más bajo de la luminaria. La luz emitida por la lámpara se ajustará a la condición de que la suma de las radiancias espectrales para todas las longitudes de onda menores de 440 nm sea inferior al 15% de la radiancia total. Por ello, en el alumbrado vial, las únicas lámparas permitidas serán de vapor de sodio a baja presión (V.S.B.P.), no admitiéndose lámparas de vapor de mercurio, de vapor de mercurio color corregido ni halogenuros metálicos. El uso de lámparas de alta presión podrá autorizarse en determinadas zonas o espacios y previa autorización razonada con informe del Instituto de Astrofísica de Canarias. Excepcionalmente, podrá autorizarse cualquier tipo de lámparas para el alumbrado ornamental de edificios públicos, monumentos y jardines, siempre que la luz se emita de arriba hacia abajo, y el de instalaciones deportivas y de recreo, que deberán apagarse durante las horas que fije el Ayuntamiento.

- c) Condiciones del Proyecto: El Proyecto de Instalación, además de cumplir las condiciones exigidas en la Parte 2 de estas NU, justificará el cálculo de las luminarias y su factor de iluminación, incluyendo las curvas isolux de la zona en estudio, utilancia, nivel de iluminación en servicio previsto y factor de depreciación, así como las condiciones de estabilidad y resistencia de las cimentaciones de los báculos o postes. Especificará, además, los costes de mantenimiento y consumo de energía de la red durante el período de garantía hasta la recepción definitiva, que será de un año, a costa del constructor adjudicatario.

3.6. Condiciones para el ajardinamiento:

- a) Se tenderá al empleo de especies vegetales de instalación fácil y crecimiento rápido, con buenas características frugalidad, heliofilia y xerofilia, aunque evitando las especies foráneas, como tuneras, piteras y cactus, y atendiendo a las prescripciones señaladas en el apartado 3.6.10 ORD y se matizan en el siguiente epígrafe d).
- b) La elección de especies estará orientada por los siguientes criterios:  
Selección de las especies autóctonas regionales que parezcan más adecuadas a los fines previstos, mediante la observación de las trazas y sus entornos.  
Potenciar el empleo de especies con las características de fácil implantación, crecimiento

rápido, capacidad de formar cubierta densa en corto plazo, buen estado sanitario, vigor y resistencia a daños y ausencia de peligro de agresividad e invasiones de entornos cultivados y espacios protegidos.

- c) El diseño de los espacios libres y las plantaciones estará presidido por las consideraciones siguientes que, en todo caso, se ajustarán a las exigencias del RAB:

Se estudiará la disposición de espacios aterrazados y adaptados a la pendiente del terreno, creándose pequeñas áreas pavimentadas dotadas con mobiliario adecuado, como bancos, papeleras y elementos análogos.

Prever la reconquista de áreas potenciales de estirpes autóctonas, en especial endémicas, sobre todo las estenócoras, conforme al apartado 3.6.10 ORD.

Potenciar la constitución de vegetaciones densas, sobre todo en zonas degradadas y preferentemente en taludes o zonas de fuerte pendiente y el empleo de especies fertilizantes: leguminosas, eriáceas, eleagnáceas, alisos, etc.

Crear zonas de sombras parcialmente pavimentadas, para el descanso.

Establecer áreas de juegos y recreo para niños, con zonas soleadas y otras en sombra.

- d) Las especies que deberán emplearse serán las siguientes:

d.1) En las zonas verdes: (VJ y VN).

Mantenimiento de las formaciones existentes de las asociaciones tabaibal-cardonal con el empleo de especies vegetales del entorno, como Euphorbia balsamífera, Ceropogia fusca, Plocama péndula (balo), Polycarpaea nivea y otras análogas, evitando el uso de taxones foráneos a excepción de algunos que ofrezcan sombra, como Cocoloba sps, así como algunas inclusiones de árboles del bosque termófilo en los bordes inmediatos a las futuras edificaciones: cardón, tabaibas, cardoncillo, aulaga, tarajal, acebuche, orobal y lentisco, con elementos aislados de almácigo, palmeras canaria o datilera, drago y jaras.

d.2) En las zonas de bordes e isletas: (VA y VV)

Creación de setos y tapizantes con elementos aislados de árboles y arbustos, más densos en las zonas batidas por el viento hacia el NE del área: asociaciones tabaibal-cardonal, balos, acacias majoreras y de tres estaciones, uva de mar, adelfas, guaydil, tarajal, taray, sabina y matricarias, y tapizantes como magarzas, escarchosas e inciensales o vinagrerales.

d.3) En el borde de la TF-1 y barranco de Las Ceras:

Se colocarán pantallas sónicas y visuales para el área urbana, empleando tarajales (Tamarix canariensis) y especies vegetales que dignifiquen el paisaje y se integren de forma natural en el medio.

d.4) En los acantilados y zonas costeras:

Se empleará vegetación halófila o resistente a la maresía, como la lechuga de mar, perejil de mar, la barilla, el cosco, salado blanco, mato moro, tarajal y babosa.

e) El agua para riegos de ajardinamiento deberá ser depurada.

### 3.7. Condiciones para los movimientos de tierras:

a) No se admitirán movimientos de tierras que supongan diferencias de superiores a  $\pm 3,00$  m en vertical que afecten a una superficie mayor de  $15 \text{ m}^2$  en planta.

b) Cualquier desvío respecto a la limitación anterior deberá justificarse clara y pormenorizadamente en el Plan de desarrollo, en su caso, y en el Proyecto de Urbanización, a través del Estudio Detallado de Impacto Ambiental.

c) Los escombros y tierras sobrantes de las obras no podrán verterse sino en los lugares aprobados al efecto por el Ayuntamiento o autoridad medioambiental.

### 3.8. Supresión de barreras físicas:

a) La urbanización de las vías, jardines y espacios públicos, se efectuará de forma tal que resulten accesibles y utilizables por los minusválidos, atendiendo a las especificaciones establecidas al respecto en el RAB. Para ello, el trazado de los itinerarios públicos se realizará de forma tal que los desniveles de sus perfiles longitudinales y transversales puedan ser utilizables sin problemas por personas con movilidad reducida. Por lo tanto, la parte destinada a peatones será tal que permita el cruce de dos personas, una de ellas en silla de ruedas, y en todo caso el paso de una silla de ruedas en los estrechamientos, que no podrán tener una longitud inferior a 1 metro.

b) Los pavimentos de los itinerarios peatonales, tanto en viario como en los espacios públicos, jardines, etc., serán duros, antideslizantes y sin resaltes que impidan o dificulten el paso de personas con movilidad reducida. Las arquetas, registros y demás elementos enterrados pero aflorantes a la superficie del pavimento se colocarán de tal forma que coincidan sus bordes con las juntas del pavimento y su superficie con la rasante del mismo. Se ajustarán a los límites fijados en el RAB.

c) La altura máxima del bordillo en aceras o zonas análogas será de 14 cm, como máximo. Los bordillos tendrán los cantos redondeados con un radio mínimo de 1 cm o bien serán achaflanados en 2 cm. En los frentes de los vados peatonales, cruces de calles, paradas de autobús o cualquier obstáculo, desnivel o elemento potencialmente peligroso de los espacios públicos, se colocarán franjas de pavimento de 1 m de ancho, constituidas con material de textura o grafiado en relieve distintos. La pendiente del vado peatonal no será superior al 8%; su longitud, no inferior a 1,20 m, y el borde, a 1 cm.

d) Los alcorques, registros de instalaciones y desagües estarán enrasados con el pavimento, bien mediante rejas u otros elementos que impidan el tropiezo de personas con dificultades para moverse, conforme al RAB.

e) Las aceras tendrán una pendiente transversal no superior al 2%, pero capaz de evacuar las aguas de lluvia o de limpieza, y ancho mínimo de 2,00 m, con las excepciones señaladas en el Plano de Viario.

f) Las escaleras tendrán directriz recta, con peldaños contruidos de material antideslizante y sin resaltes sobre la tabica o contrahuella. La anchura de las escaleras será, como mínimo, de 1,20 m, con peldaños de huella superior a 32 cm y altura de tabica inferior a 15 cm. El número máximo de escalones no será superior a diez, debiendo tener descansillos, en su caso, con longitud no inferior a 1,20 m y pendiente inferior al 2%.

g) Las rampas o sendas tendrán un ancho mínimo de 1,80 m y estarán pavimentadas con material indeformable y antideslizante; si son de tierra tendrán una compactación superior al 90% Proctor y se completarán con plataformas o rellanos de hormigón, asfalto u otro material indeformable de 1,50 m de longitud mínima. Las rampas de acceso a diferentes niveles no tendrán un ancho menor de 1,80 m, reducible a 1,20 m en caso de un solo sentido de circulación, ni una pendiente superior, longitudinalmente, al 8% ni, transversalmente, al 2%. La pendiente longitudinal podrá reducirse al 10% en tramos de longitud no superior a 10 m, o al 12%, en tramos de longitud inferior a 3 m, aunque se dispondrán pasamanos de 0,70 m de altura. Las rampas de más de 9 m de longitud tendrán rellanos de 1,50 m de longitud, como mínimo. El pavimento de las rampas será antideslizante, con distinta textura en las zonas de arranque y desembarque. Las que deban ser adaptadas se regirán por el RAB.

h) Las plantaciones y la colocación de elementos verticales se efectuarán de modo que ni éstos ni sus ramas o troncos inclinados invadan los caminos o sendas a alturas inferiores a 2,10 m.

i) Tanto en los espacios exteriores públicos como privados, deberá preverse una reserva de espacio para el aparcamiento de vehículos para impedidos, en proporción a la población prevista. El ancho de estas plazas de aparcamiento no será inferior a 3,30 m. La reserva de plaza estará adecuadamente señalizada a estos efectos. Se cumplirán las disposiciones del RAB.

j) La señalización vertical de las vías y espacios exteriores se efectuará mediante placas o banderolas colocadas a una altura superior a 2,10 m, con letras y números de 30 cm, como mínimo, de altura. La limitación de altura se respetará, también, con farolas, toldos, banderolas y semáforos, que podrán situarse, en caso contrario, en zonas que no interrumpen la circulación peatonal, y deberán disponer de avisadores acústicos. Las obras temporales en los espacios exteriores dispondrán de balizas con avisador acústico.

k) Los buzones de correspondencia se colocarán con la abertura paralelamente al sentido longitudinal de la vía, abertura que se situará a 90 cm del suelo, ajustándose al RAB.

l) Los teléfonos públicos se colocarán a una altura no superior a 1,20 m, ajustándose a las limitaciones establecidas en el RAB.

m) Los kioscos de temporada y las instalaciones permanentes se situarán en zonas lo

suficientemente amplias y despejadas para no entorpecer el paso peatonal. Sus mostradores dispondrán de un espacio de 0,80 m de longitud para personas con sillas de ruedas, situados a una altura máxima de 0,77 m . al margen de ajustarse a las exigencias del RAB.

Apartado 2.3.11.- CONTENIDO DE LOS DEMAS PROYECTOS.

Además de la documentación exigida por la normativa urbanística y la sectorial correspondiente, los demás proyectos de edificación, de actividades e instalaciones, de otras actuaciones urbanísticas y de obras menores, se regirán por las determinaciones respectivas establecidas en las NU y por las Ordenanzas Municipales correspondientes.

PARTE 3: NORMAS COMUNES DE LOS SISTEMAS DE ORDENACION.

BLOQUE 3.1: DETERMINACIONES GENERALES.

Apartado 3.1.1.- DEFINICION Y CARACTERISTICAS DE LAS CONDICIONES GENERALES.

1. La reglamentación detallada de la edificación, objeto de esta PARTE de las ORD, fija las determinaciones o condiciones de sujeción a que debe atenerse la edificación en función de sus propias características y en relación con su entorno.

2. Cualquier edificación deberá ajustarse a las condiciones que se detallan en esta PARTE de las ORD, además de las condiciones particulares que se exijan, concretadas en los siguientes aspectos:

Condiciones del aprovechamiento del espacio.

Condiciones de forma de la edificación.

Condiciones de calidad e higiene de la edificación.

Condiciones de seguridad en la edificación.

Condiciones de estética de la edificación y el entorno.

Condiciones de los sistemas de ordenación de la edificación.

3. Las condiciones generales de la edificación y su incidencia sobre el entorno, fijadas en esta Parte 3, deberán cumplirse en cualquier clase de actuación edificatoria, tanto en las edificaciones nuevas como en las obras de reestructuración, salvo especificación contraria en estas determinaciones generales o en la regulación particular para cada zona.

4. Cualquier actividad que se lleve a cabo sobre los terrenos o en las edificaciones, constructivas o no, deberá satisfacer, además, las condiciones de uso contenidas en la anterior PARTE 2 de estas ORD, en función de su destino concreto, así como las especificidades exigidas a cada zona, conforme se determina en la PARTE 4 de estas ORD.



## BLOQUE 3.2: CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO.

### Sección 1ª: CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA.

#### Apartado 3.2.1.- CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones relativas a la parcela se remiten, en general, a las determinadas en la Sección 14 del Bloque 7.2 NU, con los cambios o matizaciones que se indican a continuación. Ver Gráfico 1.g.

#### Apartado 3.2.2.- PARCELA.

Las parcelas residuales, comprendidas entre dos parcelas adyacentes, construidas con anterioridad a la aprobación de las NSPA, podrán edificarse siempre que la nueva edificación cumpla con las restantes condiciones de estas ORD, con excepción de las limitaciones respecto a parcela mínima, ancho mínimo, longitud del lindero frontal y fondo mínimo de parcela de la zona correspondiente.

#### Apartado 3.2.3.- DIVISION Y AGREGACION DE PARCELAS.

1. Las parcelas de dimensiones iguales o inferiores a la mínima, según determinen estas ORD, serán indivisibles, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva parcela. Análogamente, se considerarán indivisibles las parcelas con dimensiones menores que el doble de las determinadas como mínimas por el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con la finalidad anteriormente citada.

2. Para la división de parcelas edificadas deberá especificarse la parte de edificabilidad o aprovechamiento ya consumida por la edificación existente. Serán indivisibles las parcelas que hayan sido edificadas agotando su edificabilidad o aprovechamiento o, en el supuesto de que se edifique la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, siempre que resulte inferior a la parcela mínima, con las salvedades del subapartado 3 anterior.

3. En la descripción notarial de las parcelas y en su inscripción registral constará precisamente la cualidad de indivisibles de tales parcelas, al margen de ajustarse a las exigencias señaladas en el Capítulo X de las NCRH.

#### Apartado 3.2.4.- SOLAR.

1. Se considera como solar toda parcela que es susceptible de ser edificada por reunir las condiciones determinadas en estas ORD. No podrán ser edificadas las parcelas que no tengan la consideración de solar.

2. Estas condiciones mínimas a cumplir son las siguientes:

- a) Condiciones de planeamiento: Existencia del planeamiento (PERI) aprobado definitivamente y en vigor y estar la parcela calificada como edificable por este PERI.
- b) Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las obligaciones relativas a la gestión que fijen las NSPA, este PERI y la legislación urbanística aplicable.
- c) Condiciones dimensionales: Satisfacer las limitaciones o condiciones de forma y superficie fijadas por estas ORD o sus instrumentos de desarrollo.
- d) Condiciones de urbanización: Estar emplazada la parcela con frente a vía con calzada pavimentada y encintado de aceras, tener señaladas las alineaciones y rasantes oficiales, conforme a las determinaciones fijadas por el planeamiento, y disponer de la infraestructura básica ejecutada y estar garantizada la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización de la infraestructura necesaria, conforme a lo establecido en el artículo 41 RGU.

### Sección 2ª: CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

#### Apartado 3.2.5.- CONDICIONES GENERALES Y ASPECTOS ALTIMETRICOS DE LAS PARCELAS.

1. Se estará a las determinaciones establecidas en los apartados 7.2.12 a 7.2.18 NU, con las matizaciones que siguen. Ver Gráfico 2.g.

2. Se considera como Perfil Característico de Parcela la sección esquemática, en el sentido

perpendicular al lindero frontal y hacia el posterior de la parcela, que define la posición del plano de referencia y los niveles de altura máxima de las plantas que puedan construirse. Este perfil servirá para concretar la posición en altura del nivel de la planta baja del edificio.

3. Limitación de cota del terreno preparado: No se admitirán movimientos de tierras que alteren significativamente el aspecto del entorno en el que se encuentra la parcela. Se entiende por tal alteración una diferencia superior a 1,50 m entre la cota del terreno preparado y el plano de referencia en una misma vertical.

### Sección 3ª: CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR EL EDIFICIO.

#### Apartado 3.2.6.- CONDICIONES GENERALES.

Se estará a las determinaciones establecidas en los apartados 7.2.19 a 7.2.21 NU. Ver Gráfico 3.g.

### BLOQUE 3.3: CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACION.

#### Sección 1ª: CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO.

#### Apartado 3.3.1.- CONDICIONES GENERALES.

Se estará a las determinaciones establecidas en los apartados 7.3.1 a 7.3.5 NU.

#### Sección 2ª: CONDICIONES DE ALTURA.

#### Apartado 3.3.2.- CONDICIONES GENERALES.

1. Se estará a las determinaciones establecidas en los apartados 7.3.6 a 7.3.11 NU, con las matizaciones que siguen.

2. Se define el Perfil Característico o Potencial de cada manzana o parcela, en su caso, para la ordenación detallada del sistema de ordenación, detallando la materialización del espacio edificado, tal como se detalla en los Gráficos 4.g a 8.g.

#### Apartado 3.3.3.- ALTURA DE EDIFICACION RESPECTO A TERRENO.

1. La altura de edificación respecto al terreno preparado será cumplida en todos y cada uno de los planos verticales sobre los que se proyecten las fachadas o paramentos verticales del edificio, conforme a lo señalado en el anterior apartado. Ver Gráficos 4.g, 5.g y 6.g.

2. Parcelas a media ladera: Cuando el desnivel entre alineaciones exterior e interior produzca la aparición de alguna planta, bien por debajo o por encima de la rasante de la vía pública respectiva, la fachada con frente a tal vía se medirá en su alineación exterior según la norma general de medición de altura. En el sentido de la profundidad, la edificación se encontrará comprendida entre las siguientes líneas:

a) Parcelas ladera abajo de vía pública: Gráfico 5.g:

- Vertical equivalente a la altura de coronación correspondiente situada en la alineación exterior.
- Horizontal trazada desde el punto más alto de la vertical anterior hasta una profundidad no superior a la mitad del fondo edificable.
- Vertical equivalente a la altura de coronación que corresponda situada sobre el terreno preparado y a 3 m de la alineación interior y hacia afuera de la parcela.
- Línea recta que una los extremos de esta vertical con la horizontal del epígrafe 2º.

b) Parcelas ladera arriba de vía pública: Gráfico 6.g:

- Vertical equivalente a la altura de coronación correspondiente situada en la alineación

exterior.

- Vertical equivalente a la altura de coronación correspondiente situada sobre el terreno preparado y a 2 m del lindero posterior y hacia adentro de la parcela.
- Horizontal trazada desde el punto más alto de la vertical anterior hasta una profundidad no superior a la mitad del fondo edificable.
- Línea recta que una los extremos de esta horizontal con la vertical del epígrafe 2º.

3. No podrán realizarse desmontes continuos con una altura superior a 3 m. La distancia horizontal entre dos muros de contención no podrá ser inferior a 4 m. Ver Gráfico 4.g.

4. A efectos de la altura de edificación no computará el exceso de altura, en relación con el terreno preparado circundante de referencia, producido en las rampas de acceso a garajes ubicados en plantas sótano o semisótano, siempre que el ancho de las rampas no sobrepase 4,00 m ni la altura de la puerta de acceso 2,25 metros.

#### Apartado 3.3.4.- ALTURA DE EDIFICACION RESPECTO A VIA PUBLICA.

1. La altura de edificación respecto a la vía pública se medirá en el punto medio de la línea de fachada de tal vía y la altura de cornisa, siempre que la diferencia de cotas altimétricas entre los puntos extremos de la alineación exterior o rasante oficial no supere 1,50 m. Ver Gráficos 7.g y 8.g.

2. Si la diferencia entre los puntos extremos anteriormente definidos es superior a 1,50 m, la longitud de la alineación exterior se dividirá en el número de tramos necesarios para que las diferencias entre los niveles o cotas altimétricas de los extremos de cada tramo sean iguales o inferiores a 1,50 m. La altura de edificación se medirá en cada uno de tales tramos, en la forma señalada en el anterior subapartado 1, y resolviendo las medianerías con escalón como en el siguiente subapartado 3. Ver gráfico 7.g.

3. Cuando aparezcan medianerías al descubierto de más de 3 m de alto, se abrirán huecos en el escalón, para lo que se retranqueará éste 2 m mínimo del lindero de la parcela vecina. Ver gráfico 9.g.

4. En el caso de parcelas con frente a dos calles no adyacentes, incluyendo a espacios libres y manzanas sin alineaciones interiores definidas, la regulación de la altura afectará hasta la mitad de la manzana, midiéndose cada tramo con la altura permitida respectiva de la calle o manzana correspondiente. Ver gráfico 8.g.

5. En las parcelas en esquina o chaflán la altura se medirá y aplicará siguiendo el método expuesto en este apartado, desarrollando las alineaciones exteriores de cada una de las fachadas. En el supuesto del subapartado 2, la división en tramos será tal que la esquina coincidirá con el punto medio del tramo correspondiente.

#### Apartado 3.3.5.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

1. Por encima de la altura de edificación máxima permitida en cada sistema de ordenación sólo se admitirá la construcción o instalación de los elementos que se señalan en función de la posición de la cubierta.

A) En edificios de una planta de altura: La cubierta podrá ser plana o inclinada mediante tejados de teja. Gráfico nº 10.g.

- a) Antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no rebasarán en más de 1,50 m la altura de cornisa máxima autorizada para tal planta.
- b) Las vertientes de las cubiertas inclinadas, que no sobresaldrán del plano que forme 30° desde el borde superior y en fachada del forjado de techo de la planta (situado como máximo a 0,50 m de la altura de cornisa), tanto respecto a las fachadas exteriores del edificio como a las de patios. En ningún caso, los remates del tejado sobrepasarán más de 2,25 m respecto a la altura máxima de cornisa de la edificación autorizada para tal planta.
- c) Las piezas o elementos para tendido de ropa, instalaciones y chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, antenas y paneles de captación de energía solar, limitados por el plano señalado.

B) En edificios de dos plantas de altura: La cubierta será inclinada mediante tejados de teja. Gráfico nº 11.g.

- a) Las vertientes de las cubiertas inclinadas, que no sobresaldrán del plano que forme 300 desde el borde superior y en fachada del forjado de techo de la planta (situado como máximo a 0,50 m de la altura de cornisa), tanto respecto a las fachadas exteriores del edificio como a las de patios. En ningún caso, los remates del tejado sobrepasarán más de 2,25 m respecto a la altura máxima de cornisa de la edificación autorizada para tal planta.
  - b) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y antenas, limitados por el plano señalado.
2. Los depósitos de agua, instalaciones, cajas de escaleras, ascensores y sus remates y cualquier otro elemento no señalado en el epígrafe anterior deberán incluirse en el volumen de la edificación y bajo su cubierta, formando un conjunto armónico e integrado.
3. En la normativa particular de cada sistema de ordenación de la edificación de estas ORD- podrán limitarse los distintos aspectos de las edificaciones considerados en este apartado.

### BLOQUE 3.4: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACION.

#### Sección 1ª: CONDICIONES DE CALIDAD DE LOS EDIFICIOS.

##### Apartado 3.4.1.- CONDICIONES DE AISLAMIENTO TERMICO.

Se estará a las determinaciones establecidas en el apartado 7.4.2 NU.

##### Apartado 3.4.2.- CONDICIONES DE AISLAMIENTO ACUSTICO.

Se estará a las determinaciones establecidas en el apartado 7.4.3 NU.

##### Apartado 3.4.3.- CONDICIONES DE ACONDICIONAMIENTO LUMINICO.

Se estará a las determinaciones establecidas en el apartado 7.4.4 NU.

##### Apartado 3.4.4.- CONDICIONES DE VENTILACION.

Se estará a las determinaciones establecidas en el apartado 7.4.5 NU.

#### Sección 2ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS.

##### Apartado 3.4.5.- CARACTERISTICAS GENERALES HIGIENICAS.

Se estará a las determinaciones establecidas en el apartado 7.4.6 NU.

##### Apartado 3.4.6.- CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS O UNIDADES DE HABITACION.

Se estará a las determinaciones establecidas en el apartado 7.4.7 NU.

##### Apartado 3.4.7.- CONDICIONES DE LOS PATIOS.

1. Sólo se admiten los siguientes tipos:
  - Patio de parcela.
  - Patio de servicio.
2. Patio de parcela es el situado en el interior o en el perímetro de la edificación. Estos patios cumplirán las siguientes limitaciones, en función de sus características:
  - a) La dimensión mínima de estos patios será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a la cuarta parte de la altura del patio y no menor de 3 m .
  - b) Se admite reducir una de las dimensiones del patio en la proporción de 0,30 m por cada metro que aumente la otra dimensión, manteniendo la condición de inscripción de un círculo de 3,00 m de diámetro, como mínimo.
3. Patio de servicio o técnico en el de dimensiones inferiores a 2,0x2,0 m cuyo fin sea el servir

de paso a conductos de instalaciones o ventilación de aseos, despensas, vestíbulos, etc. En edificios con plantas de uso de garajes, comercial o cualquier otro uso distinto al dominante deberá disponerse un patinillo de 0,70x0,70 m mínimo para paso de conducciones hasta cubierta, si atravesase locales o plantas con otros usos, cumpliendo la NBE-CPI/96.

4. Estos patios se regirán por las determinaciones señaladas en el apartado 7.8. NU.

### Sección 3ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES DE LOS EDIFICIOS.

Apartado 3.4.8.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USO RESIDENCIAL.

Se estará a las determinaciones establecidas en el apartado 7.4.9 NU.

Apartado 3.4.9.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USO COMERCIAL.

Se estará a las determinaciones establecidas en el apartado 7.4.12 NU.

Apartado 3.4.10.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USO ADMINISTRATIVO.

Se estará a las determinaciones establecidas en el apartado 7.4.13 NU.

Apartado 3.4.11.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USO DOCENTE.

Se estará a las determinaciones establecidas en el apartado 7.4.14 NU.

Apartado 3.4.12.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USOS DE REUNION, CULTURAL Y SOCIO-CULTURAL.

Se estará a las determinaciones establecidas en el apartado 7.4.15 NU.

Apartado 3.4.13.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USOS ASISTENCIAL O SANITARIO.

Se estará a las determinaciones establecidas en el apartado 7.4.16 NU.

Apartado 3.4.14.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USOS DE GARAJE Y APARCAMIENTOS PUBLICOS.

Se estará a las determinaciones establecidas en el apartado 7.4.17 NU.

### Sección 4ª: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES TECNICAS Y SERVICIOS.

Apartado 3.4.15.- DOTACION DE AGUA.

1. Todo edificio contará en su interior con servicio de agua potable en condiciones adecuadas a las necesidades propias del uso. La red de agua abastecerá a todos los lugares de aseo, preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad. Las instalaciones que se prevean se ajustarán a las Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua, aprobadas por Orden de 9 de diciembre de 1975.

2. No podrán otorgarse licencias para la construcción de cualquier edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad, bien mediante acople a la red municipal de abastecimiento de agua o bien a través de cualquier otra fuente, para la que se Justificará su procedencia, forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía del suministro y se acreditará la calidad sanitaria de las aguas, conforme a lo dispuesto por el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano.

3. Todo edificio residencial deberá contar con instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y limpieza doméstica. El tipo de energía a emplear en su producción y los condicionantes de suministro, utilización y eliminación de residuos se ajustará a la normativa aplicable, en especial, el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria, aprobado por Real Decreto 1.618/1980, de 4 de julio, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, aprobadas por Orden de 16 de julio de 1981.

4. Las viviendas dispondrán de una dotación mínima diaria de 250 litros por habitante, con una reserva superior a dos días.

5. Cuando se cuente con red general de abastecimiento de agua para reutilización no potable para los aparatos de servicio, las edificaciones deberán contar con su correspondiente red hasta cada uno de ellos en condiciones adecuadas a las necesidades. Entre tanto, y en edificaciones nuevas, se dispondrá una red de distribución de las denominadas aguas grises (procedentes de lavabos, bañeras y duchas) para el servicio de inodoros, vertederos y aparatos análogos.

6. En cualquier caso, el agua necesaria para las obras de urbanización y para riegos del ajardinamiento deberá ser depurada.

#### Apartado 3.4.16.- DOTACION DE ENERGIA ELECTRICA.

1. Todo edificio dispondrá de instalación eléctrica interior conectada a la red de suministro general o a sistema de generación adecuado, ajustada a las condiciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Decreto 2.413/1973, de 20 de septiembre, y sus Instrucciones Complementarias, de acuerdo con su uso y características.

2. No podrán ocuparse los espacios públicos con instalación alguna, auxiliar o no, de los edificios privados.

3. En el empleo de energías alternativas, como la solar o eólica deberá tenerse en cuenta tanto el impacto estético como el visual que produzcan sobre el entorno (escasa visibilidad desde tramos de la TF-1 de longitud no superior a 50 m ni desde cualquier punto de la costa).

#### Apartado 3.4.17.- DOTACION DE INSTALACIONES DE EVACUACION.

1. Todo edificio contará con red de evacuación de aguas residuales, debiendo justificarse la capacidad de la instalación según los criterios indicados en la NTEISS/1973 "Instalaciones de Salubridad: Saneamiento", aprobada por Orden de 31 de julio de 1973.

2. Deberán acometerse forzosamente a la red de alcantarillado las instalaciones de evacuación mediante arqueta o pozo de registro general, disponiendo siempre una arqueta sifónica en el extremo de la red privada. Para ello, se estará al cumplimiento del citado Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, prohibiéndose el vertido de sustancias perjudiciales, conforme a la normativa anteriormente mencionada, como detergentes y otros no biodegradables. El diámetro mínimo de la tubería de acometida será de 200 mm y con una pendiente mínima del 3%. Se conectará tal tubería directamente por gravedad a la red de alcantarillado, recogiendo la totalidad de los desagües del edificio situados a cota igual o superior a la de la rasante de la vía. Sólo se permitirá el bombeo de las aguas residuales de los sótanos o semisótanos más bajos que la rasante de la vía previa acumulación en los depósitos adecuados. Se ejecutará un pozo de registro de acometida al alcantarillado en los casos de tuberías de desagüe de diámetros superiores a 250 mm o cuando la profundidad de la red de desagüe interior de la parcela en el punto de conexión sea superior a 1,20 m. El almacenamiento temporal de las aguas grises, en edificaciones nuevas, conforme a la exigencia del apartado 3'.4.20.6, se efectuará en depósito adecuado para su bombeo y posterior reutilización.

3. En todo caso, el sistema de depuración primario doméstico, que deba autorizar el Ayuntamiento, estará constituido, como mínimo, por cámara de grasas, pozo de registro, fosa séptica, arqueta de reparto y pozo filtrante, elementos ajustados a las condiciones técnicas de la NTE-ISD.1974, debiendo emplearse cámara de grasas tipo ISD-2, fosa séptica tipo ISD-4 y pozo filtrante tipo ISD-6 de la citada norma técnica. La cámara de grasas será obligatoria para la recepción de aguas residuales no fecales, tanto en viviendas, como industrias o locales que produzcan aguas no fecales de cualquier tipo, excepto aguas limpias. El tratamiento primario exigible será tal que reduzca la DBO-5 de las aguas residuales, al menos, en un 20% y el total de sólidos en suspensión, por lo menos, en un 50%. No se aconseja el vertido de las aguas de lluvia a la fosa séptica ni se permite el empleo de trituradores de basura que viertan al alcantarillado o pozo filtrante o absorbente.

4. Cuando la instalación interior reciba aguas procedentes de garajes o actividades que produzcan grasas, se colocará una arqueta separadora de grasas y fangos antes de la arqueta o pozo de registro general.

5. El desagüe de las aguas pluviales se efectuará a través de un sistema de recogida por bajantes y colectores interiores, siguiendo los criterios establecidos en las anteriormente citadas NTE, hasta su enlace con la red de alcantarillado o sistema de vertido adecuado.

6. No se permitirá la instalación libre de humos y vahos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, debiendo conducirse necesariamente por chimeneas apropiadas, que estarán provistas de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar molestias a las propiedades vecinas tanto por la transmisión de radiaciones o vibraciones como por el paso y salida de los humos. Será de aplicación la Ley 38/1972, de Protección del Ambiente Atmosférico, su Reglamento, aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y la ordenación concurrente por razón de la materia, así como la NBE-CPI/1996.

7. Será obligatorio el empleo de filtros en las salidas de humos de chimeneas, instalaciones colectivas de calefacción o refrigeración y salidas de humos de cocinas de colectividades, restaurantes, cafeterías, bares, etc.

8. Todos los edificios contarán con un local para la evacuación de residuos sólidos o basuras, excepto los de vivienda unifamiliar. No se admite el vertido de los trituradores de basuras o residuos a la red pública de alcantarillado sin autorización municipal expresa. Será de aplicación la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, así como su modificación por Real Decreto legislativo 1.163/1986, de 13 de junio.

#### Apartado 3.4.18.- DOTACION DE SERVICIOS DE COMUNICACIONES.

Todos los edificios dispondrán de instalación para la captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión terrenal y por satélite, conforme al LIC. 2. Los edificios con viviendas colectivas dispondrán, además, de intercomunicación en circuito cerrado, desde el portal hasta cada una de las viviendas, dentro del edificio.

#### Apartado 3.4.19.- DOTACION DE APARCAMIENTOS.

1. Todos los edificios y locales dispondrán de espacio para el aparcamiento de vehículos, en su interior o en el ámbito de su parcela, excepto en edificios catalogados o en calles peatonales, independientemente de que existan estacionamientos públicos o garajes de explotación privada a su servicio. Las plazas de aparcamiento exigidas obligatoriamente por estas NU se consideran inseparables de los correspondientes locales, a cuyos efectos figurará tal limitación o servidumbre en la licencia urbanística de edificación u actividad.

2. El Ayuntamiento, previo informe técnico justificativo, podrá reducir la dotación de aparcamientos, o incluso relevar de su cumplimiento, en los casos de actividades que pretendan ubicarse en edificios existentes que no cuenten con la necesaria provisión de aparcamientos y no sea posible su introducción. En todo caso, deberá compensarse con aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio o imposición de un canon de uso preferencial para las plazas previstas en la vía o espacios públicos, a distancia no superior a 200 m del local (medida sobre el recorrido real a efectuar), plazas que quedarán adscritas necesariamente al local.

3. Cada plaza de aparcamiento obligatorio tendrá una superficie mínima de 25 m<sup>2</sup>, con fácil acceso y maniobra de vehículos.

4. Los garajes, como espacios destinados al aparcamiento de vehículos, tendrán una altura libre de 2,25 m, como mínimo (tolerándose hasta 2,00 m en puntos localizados de paso de instalaciones) y dispondrán de accesos al exterior con ancho no inferior a 3,00 m y fondo mínimo de 4,00 m, cuyo piso tendrá una pendiente no superior al 5% y en el que no podrá desarrollarse actividad alguna. La puerta del garaje deberá situarse en la alineación oficial y no afectará al arbolado existente. La rampa de acceso al garaje tendrá una pendiente limitada al 16%, en tramos rectos, y al 12%, en tramos curvos, medida en su eje; su anchura no será inferior a 3,00 m.

## BLOQUE 3.5: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA EDIFICACION.

### Sección 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

#### Apartado 3.5.1.- CONDICIONES GENERALES.

Se estará a las determinaciones establecidas en los apartados 7.5.1 a 7.5.4 UN, con las particularidades que se señalan a continuación

### Sección 2ª: SUPRESION DE BARRERAS FISICAS.

#### Apartado 3.5.2.- SUPRESION DE BARRERAS FISICAS.

Además de las determinaciones establecidas en los apartados 7.5.5 a 7.5.8 NU, serán aplicables las disposiciones y soluciones exigidas por el RAB.

### Sección 3ª: OTRAS CONSIDERACIONES.

#### Apartado 3.5.3.- PREVENCIÓN DE INCENDIOS, CONTRA LAS CAIDAS Y EL RAYO.

Se estará a las determinaciones establecidas en los apartados 7.5.9 a 7.5.11 NU.

#### Apartado 3.5.4.- PREVENCIÓN CONTRA LAS EMISIONES.

1. El impacto producido por cualquier actividad o el funcionamiento de cualquier maquinaria, incluso esporádicamente, en el medio urbano del ámbito del PERI estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que se señalan en estas ORD, con el fin de que no se deriven agresiones al medio natural por la emisión de sustancias, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, gases, humos o partículas o por sus vertidos líquidos o sólidos. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de comprobación:

En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes, en la comprobación de gases, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En todo caso, en el punto o puntos donde se puedan originar, en el caso de peligro de explosión.

En el perímetro exterior del local o parcela, si la actividad es única, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

En las dependencias o locales contiguos si la actividad se desarrolla en edificios que alberguen usos residenciales o de otro tipo.

2. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas: Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones emanadas de los Organismos competentes en la materia. En ningún caso se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas o que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, distintas de aquellas que originen las perturbaciones y que reúnan las condiciones necesarias para su instalación y funcionamiento.

3. Transmisión de ruidos: En las edificaciones destinadas a usos residenciales, administrativo, sanitario y docente, privados o públicos, se cumplirán las condiciones exigidas por la NBE-88. En el ambiente interior de locales con otros usos los niveles señalados en la legislación mencionada, al parangonarse el ambiente interior con el del trabajo, como mínimo. Respecto a las emisiones de los vehículos de motor, se estará a las prescripciones del Convenio de Ginebra, adherido mediante Decreto de 9 de agosto de 1974, actualizado por Real Decreto 2.616/1985 y alineado con la legislación comunitaria a través del Real Decreto 2.028/1986, de 6 de junio, y Orden de 16 de julio de 1991. En cuanto a las instalaciones y equipos de construcción, se cumplirán las condiciones impuestas por el Real Decreto 245/1989, de 27 de febrero, y la Orden de 18 de julio de 1991. Los aparatos electrodomésticos, aunque excesivamente preocupada la normativa por la comercialización de los productos, cumplirán el Real Decreto 213/1992, de 6 de marzo. El nivel sonoro de cualquier actividad se medirá en decibelios ponderados de la escala A dB(A) según la



norma UNE 21 314/75, efectuándose su determinación en los lugares señalados en el anterior epígrafe 1 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 las limitaciones siguientes:

a) Límites de emisión sonora transmitida al exterior:

ACTIVIDAD COLINDANTE:	TRANSMISIÓN MÁXIMA dB(A):	
	Día	Noche
Actividad comercial	40	25
Equipamiento sanitario	30	25
Equipamiento no sanitario	35	25
Servicios de hospedaje:	35	25
Residencia:	35	25

b) Límites de recepción sonora en el interior de los locales:

ACTIVIDAD:	TRANSMISIÓN MÁXIMA dB(A):	
	Día	Noche
Equipamiento: Sanitario-asistencial:	25	20
Recreativo:	30	30
Cultural:	30	30
Docente:	40	30
Comercial:	45	35
Oficinas:	40	30
Religioso:	30	30
Residencial: Piezas habitables:	30	25
Pasillos, aseos, cocina:	35	25
Zonas de acceso común:	35	30

En cualquier caso, entre las veintidós y las ocho horas del día siguiente, el nivel sonoro admisible en el interior de los locales de viviendas no podrá sobrepasar en más de 3 dB(A) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

4. Vibraciones: No se permitirá vibración alguna que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación señalados en el epígrafe 1. 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 su fijación a paramentos. Las vibraciones, medidas en Pals ( $V_{pals} = 10 \log 3.200 A^2 N^3$ , siendo A la amplitud en cm y N la frecuencia en hertzios), no superarán los límites siguientes:

Lugar:	Vibración (Vpals)
Junto al generador:	30
En el límite del local:	15
En el exterior del local:	5
En el exterior de la parcela o solar:	3

5. Deslumbramientos: Desde los lugares de comprobación especificados en el anterior epígrafe 1, 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, etc. Se considerará que existe deslumbramiento cuando una fachada o cubierta del edificio cuente con una superficie acristalada superior a 7,50 m<sup>2</sup> por hueco, incluyendo en tal superficie la de los huecos que se encuentre a menos de 1,20 m de distancia del hueco considerado.

6. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos: No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueda causar daños a la salud de las personas, a la fauna o vegetación y 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 a que se refiere el citado epígrafe 1. Los gases, humos, partículas y, en general, cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados libremente al exterior en ningún caso, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la normativa específica de aplicación. En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de 1, en la escala de Ingelmann, o de 2, en la escala de Bacharach.

#### Apartado 3.5.5.- PREVENCIÓN CONTRA LOS RESIDUOS Y VERTIDOS.

1. Los residuos sólidos, contemplados en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, serán recogidos, tratados y eliminados en la Planta de Tratamiento de Basuras del P.I.R.S.. Para ello, los edificios plurifamiliares o de usos distintos, dispondrán, en el interior de la parcela, de un espacio cerrado, impermeable, de fácil limpieza y comunicado con la vía pública, para el depósito provisional de las basuras, que serán retiradas por los servicios municipales correspondientes conforme a las normas que se estipulen al respecto.

2. Los residuos tóxicos y peligrosos quedarán sujetos a las disposiciones de la Ley Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, desarrollada por Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, que incorpora las Directivas 91/689/CEE y 94/904/CE. En todo caso, se estará a las limitaciones contenidas en el citado Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público-Hidráulico.

3. Los vehículos abandonados, al margen del cumplimiento de las Ordenes de 15 de junio de 1965 y de 8 de marzo de 1967, se considerarán como vertidos no autorizados que afectarían, además, a la protección de los suelos y a la estética ambiental.

4. Se prohíbe el vertido o abandono de pilas y acumuladores, tal como plantea la Directiva CEE 91/157, de 18 de marzo, debiendo ser recogidos de acuerdo con la normativa municipal al respecto.

5. Respecto a los vertidos, la instalación del sistema de colectores o red de alcantarillado con sistema de tratamiento secundario para su depuración, mediante proceso físico y/o químico que incluya la sedimentación de sólidos en suspensión u otros procesos en los que la DBO<sub>5</sub> y la DQO de las aguas residuales se reduzcan, por lo menos, en un 70% y un 75%, respectivamente, antes del vertido, en tanto el total de sólidos en suspensión en las aguas de entrada se reduzca, por lo menos, en un 50%.

6. El diseño, construcción, utilización y mantenimiento de las instalaciones de tratamiento de las aguas residuales se llevará a cabo de manera que todas las condiciones climáticas normales del área tengan un rendimiento suficiente y que, por consiguiente, contemplen las variaciones de la carga propias de cada estación.

### BLOQUE 3.6: CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN Y DEL ENTORNO.

#### Sección 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

##### Apartado 3.6.1.- CONDICIONES GENERALES.

Se estará a las determinaciones establecidas en los apartados 7.6.1 y 7.6.2 UN, con las especificidades que se detallan a continuación.

## Sección 2ª: CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LOS EDIFICIOS.

## Apartado 3.6.2.- FACHADAS.

1. En sistemas de ordenación de edificación cerrada, adosada y agrupada la composición de cada edificio deberá adecuarse al contiguo mediante la armonización de las líneas fijas de referencia, como cornisas, aleros y zócalos, los ritmos y proporciones de vanos y macizos, la textura y el color de los materiales y las invariantes de la expresión arquitectónica.

2. La composición del conjunto obedecerá a criterios de integridad, de manera que exista correspondencia entre el todo y las partes y el resultado final sea único. En todo caso, la composición de las fachadas responderá fundamentalmente a las características morfológicas del entorno donde se ubiquen, para lo que el tamaño de sus huecos será rectangular, con proporciones lado mayor/lado menor = 2/3, disponiéndose el lado mayor en sentido vertical.

3. El tratamiento de fachada deberá responder a las características morfológicas del lugar, por lo que no podrá admitirse que la composición y tamaño de los huecos se justifique por la simple correspondencia con la expresión dimensional del programa interior.

4. La fachada será preferentemente plana, alineándose los huecos en horizontal y vertical, por lo que se prohíbe marcar los elementos estructurales, como forjados y pilares, excepto en el último forjado, que puede marcarse con molduras o cornisas. En el caso de emplearse acabados rugosos, los huecos deberán recercarse con materiales lisos.

5. Se emplearán en las fachadas materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que, por su escasa durabilidad, dificulten la conservación y protección del paramento y perjudiquen el decoro del espacio público exterior. No se admitirán revestimientos de fachadas a base de tratamiento pulidos o de losetas brillantes, como gres, azulejos, etc., así como los que tengan de base un ligante de resinas sintéticas, como granulite y otros análogos. Se dispondrá preferentemente un zócalo de piedra natural o artificial o revocos a la tirolesa, nunca con más de 1,00 m de altura, y se aconseja remarcar las esquinas y remates con el mismo material, a la manera tradicional.

6. El color de las fachadas y elementos del edificio o parcela será libre, aunque predominantemente se emplearán los colores claros, térreos, ocres, almagres o blancos, adaptándose a las características ambientales del lugar. Se prohíben los colores oscuros, intensos o chillones, y las pinturas al aceite, pudiendo el Ayuntamiento definir los colores a emplear en las distintas zonas.

7. A efectos sistemáticos, los colores se referirán a la norma UNE 4894, sobre la base del sistema de ordenación y notación del color NCS (Natural Color System), aplicable a pinturas opacas y uniformemente coloreadas, utilizando un sistema alfanumérico de descripción e identificación: UNE S sc-Ø (donde: s = negrura, dos dígitos; c = cromaticidad, dos dígitos; Ø = tono, dos letras y dos dígitos entre ellas).

Las fachadas podrán descomponerse en sus distintos elementos compositivos: basamento, fondo, relieves y huecos, teniendo en cuenta que el fondo constituye el aspecto propio del inmueble respecto a los vecinos, y sin pretender actualizar

modernizar la imagen de una fachada sino, por el contrario, destacar los rasgos estilísticos de cada edificio y su época. El basamento será de color oscuro para soportar la suciedad. Los relieves serán de color agrisado que recuerde la fábrica pétreo a la que sustituyen. Las carpinterías serán oscuras, con el fin de dar protagonismo a las tonalidades de las partes ciegas de la fachada y profundidad al hueco; se emplearán coloraciones clásicas: marrones, verdes y blancas.

En todo caso, los colores admisibles en los paramentos de fachadas contendrán pigmentos claros y poco saturados de los tonos completos, de manera que  $s \leq 30$  y  $c \leq 20$ , sin coincidencias extremas ( $s = 30$  con  $c = 20$ ).

8. En ningún caso se admitirá dejar los paramentos sin revestir o pintar, siéndoles de aplicación las prescripciones del artículo 98 RPU, para lo que el Ayuntamiento impondrá a los propietarios un plazo, no superior a 4 meses, dentro del primer año de vigencia de estas ORD, para que procedan al revoco o pintado y, en su caso, llevar a cabo la ejecución subsidiaria correspondiente.

9. Siempre que queden medianeras al descubierto será obligatorio su tratamiento con idénticos materiales, textura y color que los de las fachadas.

10. Cuando se produzca un desnivel superior a 3,00 m entre cubiertas de edificaciones colindantes, la parte de edificación que sobresalga deberá retranquearse 2 m, como mínimo, tratándose el paramento como fachada, al no permitirse medianeras al descubierto.

11. Cuando existan edificios ya construidos con testeros sobresalientes más de 3 m sobre la edificación adyacente, supuesto que ésta cumpliera las condiciones de altura reguladas, los propietarios de aquéllos deberán decorar los paramentos sobresalientes, sin perjuicio de las circunstancias urbanísticas de tales edificios.

12. La composición deberá resolver adecuadamente las plantas bajas en relación con el terreno o rasante prevista y el resto de la fachada. No se admiten, pues, elementos salientes en las fachadas abiertas a sendas peatonales o espacios libres públicos, ni obras de nueva planta o reforma que atenten contra la unidad compositiva del edificio o introduzcan elementos no acordes con el conjunto edificado.

13. Las fachadas, muros o verjas de cerramiento que linden con la calle o espacios públicos tendrán un zócalo de piedra natural o artificial de, al menos, 50 cm de altura sobre su rasante.

14. Los muros y verjas de cerramiento deberán rematarse con enfoscado de mortero de cemento y pintura o piedra natural o artificial.

15. La carpintería, tanto en fachadas exteriores como a patios, será de madera tintada o pintada con colores tradicionales (verde, marrón, gris o sepia) no admitiéndose, en todo caso, maderas en su color natural ni barnizadas. Análogamente, se admite la carpintería metálica siempre que está tratada con lacas apropiadas, por lo que no podrán emplearse en su color natural sino, preferentemente, en color o blanco.

16. No se autorizarán cerramientos desordenados de terrazas visibles desde los espacios públicos, ni el empleo de elementos acristalados con marcos de aluminio color natural.

17. No se admitirán superficies acristaladas o reflectantes al exterior que supongan más de 7,5 m<sup>2</sup> de superficie por fachada.

18. Los aparatos o instalaciones que sobresalgan de las fachadas o cubiertas, como chimeneas, extractores, elementos de la refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de agua o humos, o similares, no podrán situarse a menos de tres (3) m de la rasante de la acera o espacio público, ni sobresalir más de 30 cm del plano de la fachada exterior.

#### Apartado 3.6.3.- CUBIERTAS DE LOS EDIFICIOS.

1. Las cubiertas se tratarán como fachadas del edificio, siéndoles de aplicación las limitaciones de los apartados anteriores, al igual que los elementos técnicos de las instalaciones.

2. Las cubiertas planas no podrán rematarse con materiales oscuros (asfalto, pinturas chillonas, etc.) o inadecuados (planchas de fibrocemento, zinc o similares). No se admiten los aleros de teja en las edificaciones con cubierta de azotea.

3. Los parapetos de cubierta se rematarán preferentemente con albardillas de piedra del país (tosca), no admitiéndose piezas vidriadas o cerámicas.

4. Se prohíbe la construcción de aleros de tejas cuando la cubierta no sea inclinada o el alero se limite a una franja no superior a 2,00 m de ancho en el frente del edificio.

5. No se admitirán superficies acristaladas o reflectantes al exterior que supongan más de 7,5 m<sup>2</sup> de superficie por edificio.

#### Apartado 3.6.4.- CERRAMIENTOS O VALLADOS DE PARCELAS.

Se estará a las determinaciones señaladas en el apartado 7.6.5 NU y a las disposiciones de la Ordenanza Municipal al respecto.

#### Apartado 3.6.5.- CUERPOS VOLADOS EN EDIFICIOS.

1. En cada ámbito o sistema de ordenación de la edificación estas ORD establecen las condiciones de permisividad de los cuerpos volados, según sus características. En caso contrario, se estará a las siguientes limitaciones:

A) La superficie de vuelo de los cuerpos volados no será superior al 25% la cuarta de la suma

de las longitudes de los bordes de forjado de las fachadas en las que se puede colocar un cuerpo volado. Esta superficie de los cuerpos volados vendrá determinada por la siguiente fórmula:  $S_v = L * (n - 1) * O * V$ , siendo  $S_v$  el porcentaje de los bordes de forjado de fachada desde los que se puede volar;  $L$ , la longitud de fachada;  $n$ , el número de plantas sobre la rasante exterior;  $O$ , el porcentaje de ocupación de los bordes de forjado;  $V$ , la distancia máxima del plano frontal de vuelo, y  $*$ , el signo de multiplicación.

- B) Los cuerpos volados cerrados y semicerrados, en general, no podrán sobresalir de la fachada más de un quinceavo (1/15) del ancho de la calle y, como máximo, un (1) m. En concreto, cumplirán las siguientes condiciones:
- a) En edificación cerrada (RCe.1):
    - No se admiten cuerpos volados.
  - b) En edificación aislada, agrupada o adosada (RAs, RAg.1 o RAd.2):
    - Los cuerpos volados no podrán ocupar los retranqueos que obligatoriamente se fijen por estas ORD.
    - No se admiten a sendas peatonales ni espacios libres públicos que no sean calles o aparcamientos.
  - c) En edificación dotacional:
    - Los cuerpos volados no podrán ocupar los retranqueos que obligatoriamente se fijen por estas ORD.
- C) Los cuerpos volados abiertos no sobresaldrán de la fachada más de 0,75 m ni superará en más de 50 cm el ancho del hueco, que no tendrá más de 1,50 m de ancho. Las balconadas no excederán en más de 30 cm el ancho de los huecos extremos ni el vuelo anteriormente detallado. Se prohíben los antepechos ciegos en los cuerpos volados abiertos. Se cumplirán, además, las siguientes condiciones:
- a) En edificación cerrada RCe.1:
    - No se admiten.
  - b) En edificación aislada, agrupada o adosada (RAs, RAg.1 y RAd.2):
    - Los cuerpos volados no podrán ocupar los retranqueos que obligatoriamente se fijen por estas ORD, excepto en RAd.2, donde los cuerpos volados abiertos de fachadas a calle o espacio público o laterales de borde de manzana podrán sobresalir 0,90 m máximo, sin ocupar más del 50% de la longitud de fachada respectiva.
  - c) En edificación complementaria:
    - Los cuerpos volados no podrán ocupar los retranqueos que obligatoriamente se fijen por estas ORD.
2. En los patios de parcela no se permite ningún tipo de cuerpo volado.
  3. Los cuerpos volados sólo se permitirán a partir del forjado de techo de planta baja, siempre que se encuentren a una altura no inferior a 3 m sobre la rasante de la acera o espacio público.
  4. Los cuerpos volados deberán separarse de los extremos de la fachada lindante con otra propiedad o medianería una longitud igual al vuelo y, como mínimo, 0,60 m .
  5. Cuando los cuerpos volados queden delimitados por planos, éstos serán necesariamente paralelos a los planos verticales de fachada. Cuando se delimiten con otras superficies, éstas serán necesariamente simétricas respecto al eje de hueco o huecos.
  6. No se permiten cuerpos volados de ninguna clase sobre las sendas peatonales o espacios libres públicos, a no ser que se autorice expresamente en la Parte 4 de estas ORD.

#### Apartado 3.6.6.- ELEMENTOS VOLADOS EN EDIFICIOS.

Se estará a las determinaciones establecidas en el apartado 7.6.7 NU, además de no permitirse elementos volados a las sendas peatonales ni espacios públicos, con excepción de los elementos definidos en los epígrafes a) y b) del subapartado 7.6.7.1 NU, aunque limitados a 10 y 15 cm, respectivamente, en general, al margen de lo que se determine expresamente en la Parte 4 de estas ORD para cada sistema de la edificación.

Sección 3ª: CONDICIONES ESPECIFICAS SOBRE EL ENTORNO.

Apartado 3.6.7.- PUBLICIDAD EXTERIOR.

1. En el ámbito del PERI se prohíbe cualquier tipo de publicidad, con excepción de los carteles o letreros siguientes:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento correspondiente, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo las limitaciones de los apartados anteriores.

b) Carteles de señalización oficial de las vías o servicios de titularidad pública.

2. Las dimensiones de los carteles de señalización oficial serán las reglamentariamente establecidas. En los demás casos, sus lados no serán superiores a 1,50 m, su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, debidamente anclados al terreno y situados fuera de las calzadas y aceras de menos de 2 m de ancho.

3. Los carteles publicitarios sólo podrán colocarse en los cerramientos de solares o fincas y en las obras de urbanización y edificación, durante el transcurso de su ejecución, previo otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística.

Apartado 3.6.8.- PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES Y ZONAS ARQUEOLOGICAS.

El hallazgo de restos arqueológicos inesperados bajo tierra implicará la paralización de las actividades, hasta su estudio y esclarecimiento de su importancia, en su caso.

Apartado 3.6.9.- PROTECCION Y FOMENTO DEL ARBOLADO Y LA VEGETACION.

1. Los ejemplares de especies vegetales protegidas por la legislación vigente, presentes en la zona afectada, no podrán ser destruidos ni alterados, aún parcialmente, por lo que deberán ser trasplantados y retirados antes del comienzo de las actividades y trasladados a vivero o a espacio natural protegido próximo.

2. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio libre, deberá ser protegido y conservado, reponiéndose toda pérdida cuanto antes.

3. Las plantaciones de los espacios libres o patios existentes, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservarse y mantenerse en buen estado.

4. En las franjas de retranqueos obligatorio lindantes con espacios públicos deberán plantarse especies vegetales, preferentemente arbóreas, que serán mantenidas por el propietario con las ayudas que establezca el Ayuntamiento. Como mínimo, estos jardines delanteros deberán dotarse de un árbol de porte por cada 7 m de fachada o fracción y en función de su profundidad: cuanto mayor, el arbolado deberá ser de mayor porte.

5. En los sistemas de ordenación adosada, aislada y agrupada, será preceptivo el ajardinamiento y tratamiento vegetal, incluyendo la plantación de árboles, al menos en un 60% de la superficie de los espacios libres de la parcela.

6. Todos los jardines delanteros de cualquier sistema de edificación deberán dotarse al menos de un árbol de porte, de acuerdo con su profundidad y por cada 6 m de fachada o fracción. Como orientación, las especies adecuadas a las distintas profundidades serán las siguientes:

- a) Hasta 3 m de profundidad:
  - *Howea forstiana* (Kenia)
  - *Cocos jatay* (Cocotero argentino)
  - *Brachychiton acerifolius* (Branchito rojo)
  - *Citaxylon quadrangulare* (Citaxylon)
  - *Cocoloba uvífera* (Uva de mar)
  - *Acacia majorera* (Acacia ciclops)
  - *Acacia retinoides* (Acacia de tres estaciones)
  - *Corynocarpus lavigata* (Laurel de Nueva Zelanda)
  - *Melia azedarach* (Paraíso)
  - *Balaia plicata* (Plocama péndula)
  - *Dracaena draco* (Drago)

- b) Hasta 5 m de profundidad:
- Almácigo (*Pistacia atlántica*)
  - Acebuche (*Olea europea*)
  - Bauhinia purpúrea (Arbol orquídea)
  - *Brachychiton discolor* (Branchito rosado)
  - *Mangifera indica* (Mango)
  - *Tipuana speciosa* (Tipuana)
  - *Pandanus utilis* «Pándano».
  - *Phoenix canariensis* (Palmera canaria)
  - Tarajal (*Tamarix canariensis*)
  - *Gravillea robusta* (Pino de oro)
  - *Spathodea campanulata* (Tulípero del Gabón)
  - *Jacaranda mimosaefolia* (jacaranda)
  - *Tamarindus indica* (Tamarindo)
  - *Dracaena drago* (Drago)
  - *Delonix regia* (Flamboyán)
  - *Persea indica* (Aguacatero)
  - Sabina (*Juniperus phoenix*)
- c) Arbustos y plantas, con cualquier profundidad:
- Aulaga (*Launacea arborescens*)
  - Adelfas (*Nerium oleander*)
  - Albohol (*Frankenia ericifolia*)
  - Incienso (*Artemisia canariensis*)
  - Vinagrera (*Rumex lunariae*)
  - Tarajal (*Tamarix canariensis*)
  - Tabaiba (*Euphorbia obtusifolia*)
  - Cardón (*Euphorbia canariensis*)
  - Guaydil (*Convolvulus floridus*)
  - Orobal (*Withania aristata*)
  - Lentisco (*Pistacia lentiscus*)
- d) Admisibles sólo en espacios inaccesibles:
- Tabaiba (*Euphorbia obtusifolia*)
  - Cardón (*Euphorbia canariensis*)

Apartado 3.6.10.- PROTECCION DE LOS ESPACIOS, ELEMENTOS E INSTALACIONES O REDES URBANAS.

Se prestará a las determinaciones establecidas en el apartado 7.6.10 NU.