

ANEXO 3. - ORDENANZAS

CAPITULO I.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS	1
Artículo 1 Condiciones generales.	1
Artículo 2 Viviendas en sótanos o semisótanos.	1
Artículo 3 Frente mínimo de fachada de las viviendas.	1
Artículo 4 Normas básicas para instalaciones y aislamiento.	2
CAPITULO II.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS	2
Artículo 5 Aplicación.	2
Artículo 6 Condiciones de calidad.	2
Artículo 7 Local o pieza habitable.	3
Artículo 8 Patio de manzana.	3
Artículo 9 Patio abierto a fachada.	4
Artículo 10 Patio de luces.	4
Artículo 11 Patios mancomunados.	4
Artículo 12 Cubrición de patios interiores.	4
Artículo 13 Nivel del pavimento de los patios.	5
Artículo 14 Accesos a patios.	5
Artículo 15 Condiciones de accesibilidad.	5
Artículo 16 Portales.	5
Artículo 17 Ascensores.	5
Artículo 18 Altura de plantas.	6
Artículo 19 Aparcamientos.	6
CAPITULO III.- CONDICIONES QUE HAN DE CUMPLIR LOS LOCALES (SIN USO ESPECÍFICO).....	7
Artículo 20 Aplicación.	7
CAPITULO IV.- CONDICIONES DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS DESTINADOS A OFICINAS.....	7
Artículo 21 Condiciones de aplicación.	7
Artículo 22 Dotación de aparcamientos.	8
CAPITULO V.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS O EDIFICIOS DESTINADOS A APARCAMIENTOS.....	8
Artículo 23 Condiciones de aplicación.	8
CAPITULO VI.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS O EDIFICIOS DESTINADOS A COMERCIOS.....	10
Artículo 24 Condiciones de aplicación.	10
Artículo 25 Operaciones de carga y descarga.	11
Artículo 26 Dotación de aparcamientos.	12

CAPITULO VII.- CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION Y SU ENTORNO.....	12
Artículo 27 Adaptación al entorno urbano y arquitectónico.....	12
Artículo 28 Fachadas.....	13
Artículo 29 Instalaciones en la fachada.....	14
Artículo 30 Cuerpos volados.....	14
Artículo 31 Elementos volados.....	15
Artículo 32 Cornisas y aleros.....	15
Artículo 33 Cubierta de los edificios.....	15
Artículo 34 Marquesinas.....	15
Artículo 35 Portales y escaparates.....	16
Artículo 36 Toldos.....	16
Artículo 37 Muestras.....	16
Artículo 38 Banderines.....	17
Artículo 39 Publicidad.....	18
Artículo 40 Medianerías.....	18
Artículo 41 Cerramientos de parcelas.....	19
Artículo 42 Protección del arbolado.....	19
Artículo 43 Jardines en patios de manzana.....	20
Artículo 44 Jardines delanteros.....	20
Artículo 45 Condiciones generales de ajardinamiento.....	20
CAPITULO VIII.- ASENTAMIENTOS RURALES. CONDICIONES ESTETICAS.....	21
Artículo 46 Condiciones estéticas.....	21

CAPITULO I. - CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS

Artículo 1 Condiciones generales.

Toda vivienda cumplirá con la normativa básica vigente o la específica que apruebe la Comunidad Autónoma, en cuanto a sus condiciones de habitabilidad, ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad y servicios.

Artículo 2 Viviendas en sótanos o semisótanos.

Queda prohibida la construcción de viviendas en sótanos o semisótanos.

Artículo 3 Frente mínimo de fachada de las viviendas.

1.- Toda vivienda tendrá fachada a un espacio exterior público. También podrá tener sólo fachada a patio, cuando éste sea un patio de manzana definido expresamente en los planos de ordenación, o cuando no estando definido en el planeamiento, las viviendas que den a dicho patio garanticen una luz recta de dimensión H, siendo H la altura del patio contada desde la cota del pavimento de la primera planta que se ilumina a través del mismo, hasta la coronación del edificio. En ningún caso H será inferior a 12 metros. La coronación se contará en el punto más alto del cierre, antepecho o elemento de cubierta, situado en el perímetro del patio y perteneciente al edificio situado en la misma parcela que el patio. Si la altura no fuera uniforme, se hallará la media ponderada de las alturas en la finca propia, excluyéndose únicamente chimeneas u otros elementos cuyo lado de contacto con el patio no supere los 60 cm. El patio podrá ser mancomunado siempre y cuando se apruebe un estudio de detalle para la manzana completa que recoja la condición del patio, así como su acceso desde el exterior para vehículos de servicio de extinción de incendios.

2.- Cuando existan viviendas que tengan su fachada hacia un patio no definido por el planeamiento, este patio además de cumplir con lo establecido en el artículo anterior en cuanto a dimensiones, deberán contar con acceso para los vehículos del servicio de extinción de incendios que cumpla las condiciones establecidas en la Normativa Básica vigente y siendo como mínimo:

- Anchura mínima libre : 5 m
- Altura mínima libre o gálibo : 4 m
- Capacidad portante del suelo: 2.000 kp/m²
- Resistencia al punzonamiento del suelo : 10 t sobre círculo de diámetro 20 cm

En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m (Art. 58 del Código de la Circulación).

3.- Toda vivienda contará con un frente mínimo de fachada a los espacios anteriores no inferior a cinco (5) metros. Este ancho total tendrá que ser respetado hacia el interior del edificio como mínimo hasta la intersección con un plano vertical paralelo a la fachada y a tres (3) metros de la misma.

Artículo 4

Normas básicas para instalaciones y aislamiento.

1.- Las instalaciones y el aislamiento de las viviendas deberán ajustarse en todo caso a lo establecido en las Normas Básicas y Reglamentos de obligado cumplimiento.

2.- En cualquier caso, en aquellos servicios dependientes de empresas suministradoras, deberá tenerse en cuenta las especificaciones técnicas legales dictadas por las mismas.

CAPITULO II.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS

Artículo 5

Aplicación.

1.- Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a los locales resultantes de obras de reestructuración total o parcial.

2.- En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Artículo 6

Condiciones de calidad.

1.- Los proyectos buscarán, en sus soluciones para la construcción, la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2.- Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en la Norma Básica vigente. A tal fin deberán adecuarse los materiales empleados, el diseño general y las soluciones constructivas, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, de las ventanas y de los paramentos exteriores.

3.- Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica vigente, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas, y en general, de las piezas habitables respecto a las calles o a otras fuentes reproductoras de ruidos.

4.- Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, carpinterías y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

5.- Todo edificio se ajustará a la normativa básica vigente o la específica que apruebe la Comunidad Autónoma en cuanto a sus condiciones de habitabilidad, ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad y servicios.

6.- Todo edificio contará con los elementos constructivos que garanticen la seguridad de los usuarios.

Artículo 7 **Local o pieza habitable.**

1.- Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Se incluyen en esta categoría las cocinas, los aseos y los baños, excluyéndose los cuartos de instalaciones, de basuras, despensas, trasteros, lavaderos, garajes y similares.

2.- Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

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

3.- En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no correspondan a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda en parcela unifamiliar que cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene y superficie de iluminación y ventilación.

4.- No se admiten piezas habitables en la edificación situada sobre la cubierta de la altura máxima permitida en cada zona.

Artículo 8 **Patio de manzana.**

1.- Es aquel cuya posición en la parcela viene definida en el planeamiento para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio único no edificado o edificado conforme a su regulación específica.

2.- Es característico de las manzanas de edificación cerrada en las condiciones que se especifica en la normativa particular de dicha zona de edificación.

Artículo 9
Patio abierto a fachada.

No se admiten los patios abiertos a fachadas.

Artículo 10
Patio de luces.

Es aquel situado en el interior de la parcela que permite la correcta iluminación y ventilación de las piezas habitables de la edificación, no pudiendo ser ocupado por ningún tipo de elemento estructural, escalera, etc.

Sus dimensiones se ajustarán a las establecidas en el Decreto 47/91 de Condiciones de Habitabilidad de las viviendas, de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo 11
Patios mancomunados.

Se permite la mancomunidad de los patios de luces interiores ajustándose a las siguientes normas:

- La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento, extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.
- Esta mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán más de 1,50 metros.
- El patio resultante cumplirá las condiciones establecidas para patios de luces interiores.
- Se permite la separación de estos patios en planta baja con muros de dos metros de altura máxima, y sobre éstos podrán consentirse verjas cuya altura, en unión de la del muro, no podrá ser mayor de 4,50 metros a contar desde la rasante del patio más bajo.

Artículo 12
Cubrición de patios interiores.

En patios interiores, de hasta dos (2) plantas y siete metros y veinte centímetros (7,20 metros) de altura, se permite la cubrición por medio de claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre y cuando éstos tengan una superficie de iluminación en planta como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie total del patio; y se disponga a su vez de una superficie de ventilación de un tercio de la superficie total del patio.

Artículo 13

Nivel del pavimento de los patios.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro (1,00 mt.) por encima del de cualquiera de los locales que abran huecos a él, o cincuenta centímetros (50 cms.) si se trata de viviendas.

Artículo 14

Accesos a patios.

Los patios que no formen parte integrante de una vivienda o local contarán con acceso desde un espacio libre privado, portal, caja de escalera u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, inspección y control de los mismos.

Artículo 15

Condiciones de accesibilidad.

Se estará a lo dispuesto en la legislación, autonómica o estatal, vigente.

Artículo 16

Portales.

1.- Las edificaciones en las que pueda existir acceso de público o den acceso a más de dos viviendas, dispondrán siempre de un portal interior y horizontal donde se pueda inscribir un círculo de dos metros diez centímetros (2,10 mts.) de diámetro, debiendo situarse en contacto con la vía o espacio público.

Los accesos a locales deben ser independientes de los accesos a viviendas.

2.- La separación máxima del nivel de dicha superficie horizontal de la rasante de la acera en el punto medio del acceso será de doce centímetros (12 cms.) como máximo.

3.- La altura mínima libre del portal será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 mts.) y los espacios destinados a acceder desde el portal hasta la escalera o ascensor tendrán un ancho mínimo libre de un metro veinte centímetros (1,20 mts.).

4.- El hueco libre de paso de entrada principal al edificio tendrá una anchura no inferior a un metro y veinte centímetros (1,20 mts.) y una altura libre mayor o igual de dos metros y diez centímetros (2,20 mts.).

Artículo 17

Ascensores.

1.- En las construcciones de nueva planta, reforma o ampliación, será obligatorio instalar un ascensor cuando exista la posibilidad de que al menos una vivienda tenga su

piso a diez metros y sesenta centímetros (10,60 metros) o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

En aquellas en la que exista la posibilidad de que al menos una vivienda tenga su piso a siete metros y veinte centímetros (7,20 metros) o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal, se reservará el espacio necesario para la instalación de ascensor.

2.- El arranque del ascensor no podrá estar a mayor altura de un metro y setenta centímetros (1,70 mt.) sobre dicha rasante y la distancia hasta el mismo desde el portal no podrá ser superior a diecisiete (17) metros .

3.- En el espacio destinado a zona de espera del ascensor, así como en todas sus llegadas, deberá poder inscribirse un círculo de un metro cuarenta centímetros (1,40 metros) de diámetro entre la puerta del ascensor y cualquier elemento constructivo, incluso en aquellos casos en que sea obligatoria su previsión pero no su instalación.

4.- Los huecos para los ascensores medirán como mínimo 1,60 mts. x 1,60 mts.

Artículo 18 **Altura de plantas.**

1.- La altura libre mínima en cualquier planta destinada a vivienda será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 mts).

2.- La altura libre mínima de planta baja cuando se destine a usos públicos o comerciales será de tres metros y veinte centímetros (3,20 mts).

3.- La altura libre máxima de cualquier planta destinada a usos públicos o comerciales será de cuatro metros y veinte centímetros (4,20 mts.).

4.- Pueden admitirse alturas superiores a costa de que el exceso se considere otra planta.

Artículo 19 **Aparcamientos.**

1.- En las zonas de edificación para uso residencial unifamiliar (EA*(2)UF) será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de garaje por vivienda.

2.- Cuando una parcela sea superior a doscientos (200) metros cuadrados y se pueda inscribir en ella un círculo de diámetro diez (10) metros y se encuentre en la zona de edificación mixta (EM(2)RS) será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de garaje por vivienda y por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de oficinas y locales,

3.- En las zonas de edificación abierta y cerrada para uso residencial colectivo (EC*(n)CO y EA*(n)CO) será obligatorio el establecimiento de garajes en cada edificio

de nueva construcción en solares de más de 250 m² de superficie en los que se pueda inscribir un círculo de doce (12) metros de diámetro. El número de plazas de garaje será, como mínimo, de una por vivienda, y por cada cien metros cuadrados (100 m²) o fracción de local comercial y oficinas.

CAPITULO III. - CONDICIONES QUE HAN DE CUMPLIR LOS LOCALES (SIN USO ESPECÍFICO)

Artículo 20 Aplicación.

1.- El los locales los elementos constructivos verticales colindantes con otros locales, viviendas, oficinas, etc, deberán estar contruidos como mínimo con doble pared de 15 cm. de espesor cada una y material aislante de probada eficacia en el interior. En los bajantes, patinillos e instalaciones que comuniquen con los referidos locales se deberán adoptar medidas complementarias de aislamiento.

2.- Todos los locales emplazados en edificios de nueva construcción deberán disponer de conducto independiente de chimenea hasta la cubierta para la evacuación de humos y vahos. Estos conductos deberán proyectarse según las siguientes condiciones:

- Serán de utilización exclusiva e independientes en toda su extensión o ventilación y en la planta cubierta se elevarán al menos 2,50 metros, localizándose alejados de las fachadas y como mínimo a cinco metros de las mismas.

- Se proyectarán debidamente protegidos con materiales aislantes acústicos y estarán fabricados con materiales de la clase M0. Se consideran de la clase M0 los productos pétreos, cerámicos, metálicos, así como los vidrios, morteros, hormigones y yesos.

- La sección mínima útil será de 0,15 m². En locales superiores a 250 metros se dispondrá de al menos dos conductos y distantes entre sí.

CAPITULO IV. - CONDICIONES DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS DESTINADOS A OFICINAS.

Artículo 21 Condiciones de aplicación.

1.- Los edificios y locales destinados a oficinas se atenderán a la normativa general de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

2.- Los aseos no podrán comunicar directamente con el local, sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio.

3.- En los edificios donde se instalen varias oficinas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

4.- Les será de aplicación el artículo anterior.

Artículo 22 **Dotación de aparcamientos.**

1.- Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) o fracción de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²). Se dispensará del cumplimiento de estos requisitos cuando:

- a) La normativa zonal del Plan General establezca una dotación distinta, u otras condiciones para la misma.
- b) Estén instalados en edificios catalogados, o el edificio se ubique en calle peatonal o con previsión de ser peatonalizada según el Plan General.
- c) La zona cuente con plan parcial que garantice de modo distinto la misma dotación.
- d) Los instalados en edificios cuya parcela sea inferior a 250 m² o que no pueda inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de 12 metros.

2.- Los despachos profesionales anejos a la vivienda del titular cumplirán las condiciones de edificación de aquella.

CAPITULO V.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS O EDIFICIOS DESTINADOS A APARCAMIENTOS.

Artículo 23 **Condiciones de aplicación.**

1.- Los garajes de categoría 2ª a 4ª, se sujetarán a las siguientes condiciones de accesos:

- a) Tendrán un acceso al exterior con un espacio libre de tres metros (3 mts.) de ancho y cuatro metros (4 mts.) de fondo como mínimo, cuyo piso no tendrá una pendiente superior al cinco por ciento (5%). La altura libre mínima del hueco será de dos metros (2,20 mts.) y el ancho libre de paso de tres (3) metros. La puerta de acceso al garaje se localizará en la alineación de la fachada no podrá invadir en ningún momento de su apertura la vía pública. Por razones de seguridad vial se prohíben las puertas de garaje localizadas en los chaflanes.
- b) Los garajes de seiscientos metros cuadrados (600 m²) e inferiores a dos mil metros cuadrados (2.000 m²) tendrán un acceso independiente para personas, dotado de vestíbulo estanco con dobles puertas resistentes al fuego.
- c) Los garajes de dos mil (2.000m²) a seis mil (6.000 m²) metros cuadrados tendrán salida y entrada independientes o diferenciadas, con ancho mínimo para cada sentido de tres metros (3 mts.). Dispondrán también de un acceso independiente para personas con vestíbulo estanco.
- d) Los garajes mayores de seis mil metros cuadrados (6.000 m²) tendrán acceso por dos calles con entrada y salida independiente o diferenciada a cada una de ellas. Dispondrán también de un acceso independiente para personas con vestíbulo estanco.

e) Las rampas rectas no sobrepasarán el dieciocho por ciento (18%) de pendiente y las curvas el doce por ciento (12%). Su anchura mínima libre será de tres metros (3mts.), con el sobreecho necesario en las curvas, siendo el radio de curvatura mínimo del eje de seis metros (6 mts.). El espacio al final de la rampa contará con un fondo mínimo en todo su ancho de 4,50 metros. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil metros cuadrados (2.000 m²), no podrán ser de doble sentido de circulación, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

f) Si se emplean montacoches, existirá un aparato elevador por cada treinta (30) plazas o fracción. El espacio de espera interior tendrá un fondo mínimo de cinco (5) metros y su ancho no será inferior a cinco (5) metros.

2. - Se autorizará la mancomunidad de garajes.

3. - El número de plazas en el interior de los locales destinados a garaje no podrá exceder del número resultante de dividir la superficie útil del local por veinte metros cuadrados (20 m²). Se entiende por "superficie útil" la que resulte de disminuir la superficie útil de planta en los espacios ocupados por las rampas de acceso, escaleras, ascensores y cuartos trasteros o de instalaciones. La superficie sobre la que se ubique la plaza de garaje no podrá tener una pendiente en cualquiera de sus sentidos mayor del 5%.

4. - La dimensión mínima de la plaza de aparcamiento para automóviles ligeros es de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 mts.) de largo por dos metros y veinte centímetros (2,20 mts.) de ancho, sin considerar accesos.

5. - El ancho mínimo de las vías de maniobra vendrá condicionado en función del tipo de distribución que se emplee:

- En batería, vía de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) y plaza de 2,20x4,50, debiendo prolongarse la vía 2,50 metros a partir de la última plaza a la que de acceso.

- En paralelo, vía de tres metros (3,00) y plaza de 2,20x4,50, debiendo prolongarse la vía 4,50 metros a partir de la última plaza a la que de acceso.

- En espiga, vía de tres metros (3,00) y plaza de 2,20x4,75, debiendo prolongarse la vía 2,50 metros a partir de la última plaza a la que de acceso.

Las dimensiones de las vías y las plazas de aparcamiento son libres, sin elementos estructurales ni instalaciones o similares.

Las plazas de aparcamiento en batería que no tengan por lindero lateral otra plaza de aparcamiento, sino una pared o similar, tendrá un ancho no inferior a 2,50 metros.

6. - La altura libre de planta en cualquier punto será como mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 mts.), con tolerancia puntual de hasta dos metros (2,20 mts.) en el paso de conductos de instalaciones.

7. - Las escaleras cumplirán las normas contra incendios, teniendo un ancho mínimo de un metro (1,00 m.) para garajes desde seiscientos (600 m²) hasta seis mil (6.000 m²) metros cuadrados y superior a un metro y treinta centímetros (1,30 m.) en los de mayor superficie.

8. - En la construcción de los garajes se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:

- a) Los elementos estructurales habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con materiales aislantes, debiéndose especificar en los proyectos la naturaleza, espesor y características de los materiales a emplear.
- b) No deben existir huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
- c) La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos. Se hará por patios o chimeneas para su utilización exclusiva, construidas con elementos resistentes al fuego, sobrepasando un metro (1,00 m.) como mínimo la altura máxima del edificio y alejándose una distancia mínima de diez metros (10 mts.) de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si las chimeneas se localizasen en zonas de uso o acceso público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 mts.).
- d) Si la ventilación es natural en garajes en semisótano se dispondrá de un metro cuadrado (1,00 m².) de sección de ventilación por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de local, existiendo al menos un conducto vertical localizado en cada espacio ideal de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) en que se pueda dividir aquel.
- e) Si la ventilación es forzada se garantizará un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince metros (15 mts.) de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.
- f) En garajes/aparcamientos públicos será obligatorio disponer de aparatos detectores de CO que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación.
- g) Se ajustarán a la Norma Básica de Protección contra Incendios y se instalarán aparatos de extinción adecuados en proporción mínima de uno cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) de local.
- h) En edificios exclusivos para este uso podrá permitirse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado.
- i) En edificios de otros usos podrá permitirse la ventilación a fachada de las plantas sobre rasante destinadas a garaje si se justifica la no existencia de riesgo de propagación de incendio y humos a los huecos de las plantas superiores.
- ii) La disposición de las plazas de aparcamiento será tal que permita que los vehículos puedan entrar y salir de frente, exceptuando los garajes con capacidad para uno o dos vehículos.

CAPITULO VI. - CONDICIONES DE LOS ESPACIOS O EDIFICIOS DESTINADOS A COMERCIOS.

Artículo 24 Condiciones de aplicación.

1.- En los comercios o almacenes que hubieran de situarse en plantas bajas de edificios de viviendas u oficinas se excluye cualquier tipo de actividad que de acuerdo

a la legislación sectorial vigente puede calificarse de "insalubre" o "nociva". Las "peligrosas" o "molestas" sólo son admisibles dentro de los límites siguientes:

a) Entre las primeras se excluyen terminantemente las susceptibles de provocar explosiones o radiaciones dañinas. Se admiten las susceptibles de provocar combustiones siempre que éstas hubieran de provenir de materias de uso doméstico ordinario, y previa comprobación del cumplimiento de las normas contra incendios en vigor.

b) El comercio de mercancías de fácil descomposición implicará la necesidad de disponer de frigoríficos de características y capacidad adecuada.

c) Las actividades comerciales molestas ocasionalmente por generación de humos, gases no nocivos, olores, polvo, etc., requerirán inexcusablemente para ser autorizadas disponer de mecanismos eficaces de extracción y expulsión por encima de la cubierta o al exterior del edificio, sin posibilidad de que se produzca su retorno o depósito, o se causen molestias a los colindantes o viandantes.

2.- En el caso de actividades generadoras de ruido, sin perjuicio de que su horario pueda ser reglamentado, no se admitirán aquellos que produzcan un nivel de ruido superior a 50 DB.

3.- Todo local comercial deberá disponer al menos de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada de probada garantía y paredes alicatadas. En los locales donde se produzca estancia de público, éste servicio estará duplicado para hombres y mujeres, y el número de piezas sanitarias estará proporcionado a la cabida del local a razón de dos inodoros, un urinario y dos lavabos cada 75 clientes o fracción. En locales de dimensión inferior a 50 m² podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios. Los aseos no comunicarán directamente al local, sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio.

4.- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de fachada no serán inferiores a 1/10 de la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados, quedando sometidos a revisión en el momento de la apertura del local.

5.- El uso comercial en sótanos sólo se permitirá, salvo lo que disponga la normativa zonal, en la primera planta bajo rasante, siendo la altura libre mínima la exigida para la planta baja. Cumplirán todas las condiciones de iluminación, ventilación, contra incendios, técnicas, etc. de aplicación al comercio general.

6.- Siempre que exista la posibilidad de acceso de vehículos a sótanos y semisótanos se estará a lo dispuesto en el artículo 23.

Artículo 25

Operaciones de carga y descarga.

Los comercios cuya superficie de venta alcance los mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²) o los setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m²) en los alimentarios, dispondrán dentro del local o recinto de la actividad, de una dársena de

carga y descarga de dimensiones mínimas de siete metros (7 mts.) de longitud, cuatro (4) de anchura y tres con cuarenta (3,40 mts.) de altura.

Artículo 26

Dotación de aparcamientos.

1.- Los comercios de categorías tercera y cuarta dispondrán como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100m²) de superficie de venta, y por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) en caso de comercios alimentarios que superen los cuatrocientos metros cuadrados (400m²) de superficie de venta, con las siguientes salvedades:

- a) Que la normativa zonal del Plan General establezca una dotación diferente, u otras condiciones para la misma.
- b) Cuando se trate de edificios catalogados o estén emplazados en calles peatonales o a peatonalizar con arreglo al Plan.
- c) Que la zona cuente con plan parcial que garantice de manera diferente la misma dotación mínima.

2.- Los comercios de categoría quinta dispondrán como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie de venta comercial no alimentaria o por cada veinticinco metros cuadrados (25 m²) en el caso de comercio alimentario.

CAPITULO VII.- CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION Y SU ENTORNO

Artículo 27

Adaptación al entorno urbano y arquitectónico.

1.- El mantenimiento de la calidad urbana de las calles y espacios públicos y de los edificios que lo conforman, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que incida en el paisaje urbano deberá contar con su aprobación.

2.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del entorno donde se hayan de ubicar. Sin perjuicio del cumplimiento de las normativas particulares de cada zona, se pondrá especial cuidado en armonizar cubiertas, coronación de los edificios, ritmos, composición de huecos, posición de forjados, materiales y tonalidades.

3.- En situaciones especiales, para garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de documentación gráfica y escrita complementaria (perspectivas, montajes fotográficos, maquetas, estudio de impacto) que profundice en determinados aspectos medioambientales.

4.- Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis

del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como la del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b) Establecimiento de criterios para 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, así como para conseguir la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores.
- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Artículo 28 **Fachadas.**

1.- A los efectos de lo dispuesto en este Capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa queden paramentos al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismas características de calidad de materiales que los de la fachada principal, efectuándose los oportunos retranqueos para abrir huecos de iluminación y ventilación. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el Anexo 2, "Términos".

2.- En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar al decoro de la vía pública.

3.- Las operaciones de limpieza, pintado o renovación de la fachada deberá comprender a su totalidad, con el fin de preservar su aspecto unitario.

4.- En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

5.- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos desordenados de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de las misma a una solución de diseño unitario.

6.- En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos.

Artículo 29 **Instalaciones en la fachada.**

- 1.- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta centímetros (30 cms.) del plano de fachada exterior.
- 2.- 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 perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.
- 3.- Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros) sobre el nivel de la acera.

Artículo 30 **Cuerpos volados.**

- 1.- El vuelo máximo de los cuerpos volados será cincuenta centímetros (0,50 mts.), debiendo cumplir el resto de condiciones señaladas por estas Normas.
- 2.- En patios de manzana y patios interiores de edificación no se permiten cuerpos volados de ninguna clase.
- 7.- En las zonas de edificación aisladas (EA*(n)**) los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa particular señale para los retranqueos.
- 8.- Los cuerpos volados sobre la vía o espacio público se permitirán siempre y cuando la altura mínima sobre la acera o plano urbanizado de la parcela sea igual o superior a tres metros y sesenta centímetros (3,60 mts), en cualquier punto en que se mida.
- 9.- Se prohíben los cuerpos volados en calles de ancho igual o menor de ocho metros (8 mts.) entre fachadas.
- 10.- La longitud en planta del cuerpo o cuerpos volados no excederá de la mitad de la línea de fachada y se separará del lindero una distancia mínima de ochenta centímetros (80 cms.).
- 11.- En calles de ancho inferior a doce metros (12 mts.) los cuerpos volados serán abiertos. Cuando el ancho sea igual o supere los doce metros (12 mts.), se admitirán cuerpos volados semicerrados y cerrados.

Artículo 31 **Elementos volados.**

- 1.- Los elementos volados de tipo funcional, tales como persianas, rejas y viseras no podrán exceder la alineación de la fachada a una altura de la acera inferior a doscientos cincuenta centímetros (250 cms.).
- 2.- Los elementos volados no podrán sobresalir de la alineación de fachada más de quince centímetros (20 cms.).

Artículo 32 **Cornisas y aleros.**

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de sesenta centímetros (60 cms.) y se permitirán siempre y cuando la altura mínima sobre la acera o plano urbanizado de la parcela sea igual o superior a tres metros y sesenta centímetros (3,60 metros) en cualquier punto en que se mida.
No computarán a efectos de ocupación en el supuesto que el saliente no exceda de veinte centímetros (20 cms.).

Artículo 33 **Cubierta de los edificios.**

Las cubiertas de los edificios deberán tener el mismo tratamiento que si de una fachada se tratara. Debido a ello las cajas de escalera, chimeneas de ventilación y cuartos lavaderos y de instalaciones serán tratados con el mismo decoro que el resto de la fachada. No se permiten los bidones para almacenamiento de agua en la cubierta, ni otro tipo de instalaciones, a menos que estén protegidos de las vistas y por debajo de la altura máxima de coronación.
Se prohíbe cualquier tipo de cartel publicitario o rótulo en las cubiertas de los edificios de uso residencial o vivienda.

Artículo 34 **Marquesinas.**

- 1.- La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros). El saliente de la marquesina no excederá de cincuenta centímetros (50 cms.).
- 2.- Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto acabado no excederá de veinte centímetros y no rebasará en más de diez centímetros (10 cms.) la cota de techo de la planta baja.
- 3.- Respetarán en todo caso el arbolado existente en la acera y las instalaciones y mobiliario públicos.

Artículo 35 **Portales y escaparates.**

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince centímetros (15 cms.), con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de un metro y cincuenta centímetros (1,50 mts.), no será permitido saliente alguno.

Artículo 36 **Toldos.**

Los toldos, fijos o móviles, estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros). Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a cincuenta centímetros (50 cms.) sin sobrepasar los tres metros (3 metros) de largo, respetando en todo caso el arbolado, instalaciones y mobiliario urbano existentes.

Los toldos fijos cumplirán las condiciones señaladas a las marquesinas (artículo 193).

Artículo 37 **Muestras.**

1.- Se entiende por muestras, los anuncios referentes a la denominación del establecimiento donde se colocan, debiendo ser paralelos al plano de fachada, con un saliente máximo respecto a ésta de quince centímetros (15 cms.), y debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de alto inferior a noventa centímetros (90 cms.), situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Si los huecos ocupan toda la altura libre de la planta, los anuncios se podrán integrar en el acristalamiento de la carpintería con letras o símbolos aislados o en el paramento entre huecos.

Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta centímetros (50 cms.) del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cuarenta centímetros (40 cms.) de lado y dos milímetros (2 mm.) de grueso, podrán situarse en las jambas.

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.

c) Los anuncios colocados en otras plantas distinta de la baja podrán ocupar únicamente una faja de setenta centímetros (70 cms.) de altura máxima adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) 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 a la décima parte de la que tenga el edificio, sin exceder de dos metros (2 mts.).

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, 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.

f) Los anuncios luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros y cincuenta centímetros (3' 50 mts.) sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia a los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez metros (10 mts.) del anuncio o quince metros (15 mts.) si lo tuviera en frente.

g) En los muros linderos que queden al descubierto se prohíbe la instalación de muestras y anuncios publicitarios.

2.- Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica y/o fotográfica de la fachada del edificio con la inclusión del anuncio.

Artículo 38 Banderines.

1.- Se entiende por banderines, los anuncios referentes a la denominación del establecimiento donde se colocan y que se encuentran de forma perpendiculares al plano de fachada, debiendo estar situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 metros), con un saliente máximo de cincuenta centímetros (50 cms). Su dimensión vertical máxima será de noventa centímetros (90 cms.). 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 por encima de la baja, únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos, sin sobrepasar la de éstos.

2.- Los banderines luminosos cumplirán las normas técnicas de la instalación, además de las condiciones del párrafo anterior. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia de los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez metros (10 mts.) del anuncio o quince metros (15 mts.) si lo tuviera en frente.

Artículo 39 Publicidad.

1.- Se prohíbe toda publicidad en el ámbito del término municipal, con las excepciones de las muestras y banderines enunciados en los artículos anteriores y los enumerados en el apartado siguiente.

2.- Se autorizarán los siguientes tipos de carteles:

a) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo y hasta su ejecución.

b) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil metros (1.000 mts.) del lugar en que se encuentre el servicio anunciado, cumpliendo la reglamentación sectorial de carreteras en su caso.

c) Carteles de señalización oficial de la carretera.

La superficie máxima de los carteles de señalización oficial será la reglamentariamente establecida. En los demás casos será de ciento cincuenta decímetros cuadrados (150 dm²), y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez metros (10 mts.) del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público, cumpliendo en todo caso las disposiciones vigentes en materia de carreteras.

3.- Solo se permitirán carteles de publicidad de los proyectos de urbanización y ejecución de obras en los cerramientos de solares donde se pretendan realizar las obras, durante el transcurso de las mismas y previo el otorgamiento de la correspondiente licencia.

Artículo 40 Medianerías.

1.- 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.

2.- 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.

3.- En zonas de edificación aislada, cuando por desniveles del terreno una parcela deba presentar muros de contención hacia las colindantes, su altura no podrá ser superior a cinco metros (5 mts.). Para desniveles aún mayores se precisarán abancalamientos a cuarenta y cinco grados (45°), siendo el ancho mínimo de los banales dos metros (2 mts.) y necesariamente ajardinados. En estos casos, la separación de las edificaciones de la parte alta al lindero común no será inferior al desnivel total salvado por los muros de contención.

Artículo 41 **Cerramientos de parcelas.**

- 1.- Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana.
- 2.- El cerramiento será de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno.
- 3.- El cerramiento de las parcelas edificadas hacia la vía pública o divisiones en zonas de jardín delantero o edificación aislada que no precisen muros de contención de tierras, será mediante muro ciego de altura media no superior a un metro (1,00 m.) y verja transparente o vegetación sobre el mismo hasta una altura total máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20 mts.). Estas alturas serán de aplicación a las propias puertas. En zonas de edificación a media ladera que precisen muros de contención de las parcelas respecto a la vía pública, se autorizará que el cerramiento tenga hasta tres metros (3 mts.) de altura máxima y dos metros (2 mts.) de altura media respecto de la rasante de la vía, debiendo quedar en todo caso el jardín delantero y sus desniveles comprendidos bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grado (45°) que tenga por generatriz horizontal la coronación del muro de contención.
- 4.- En aquellos edificios aislados que por razón de su destino requieran especiales medidas de seguridad, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio previo informe favorable del Ayuntamiento a la propuesta.
- 5.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 42 **Protección del arbolado.**

- 1.- 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 justificada se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
- 2.- Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
- 3.- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación.
- 4.- Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

Artículo 43

Jardines en patios de manzana.

Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie.

Artículo 44

Jardines delanteros.

1.- Los jardines delanteros no podrán ser ocupados por rampas, escaleras externas u otros elementos constructivos, con el fin de que no se desvirtúe su carácter vegetal, visualmente incorporado a la calle y configurador esencial de su paisaje. Se ajustarán, en todo caso, a la normativa particular de cada zona de edificación y a las generales de la edificación.

2.- Todos los jardines delanteros deberán dotarse al menos de un árbol de porte de acuerdo con su profundidad y por cada siete (7) metros de fachada o fracción.

Artículo 45

Condiciones generales de ajardinamiento.

1.- Criterio básico:

Adecuar el diseño y ejecución de los jardines a las características ecológicas del área en que se ubican, aprovechando las posibilidades de la flora autóctona y regulando el uso de agua a los mínimos imprescindibles.

2.- Determinaciones:

a) En el ajardinamiento de calles y espacios libres públicos y privados se emplearán preferentemente especies autóctonas de la vegetación potencial de la zona de acuerdo con las indicaciones de los servicios municipales encargados de su posterior mantenimiento.

b) Todos los árboles existentes en el área serán estrictamente respetados.

c) Se plantarán al menos un (1) árbol de gran porte por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie de parcela pública o privada.

d) Todas las calles de nuevo diseño, de sección igual o superior a diez metros (10 metros) deberán disponer de arbolado en uno de sus lados. En éste la acera tendrá un ancho mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 metros), en las que se dispondrán los alcorques con dimensión mínima de un (1) metro por un (1) metro.

Todas las calles de nuevo diseño, de sección igual o superior a doce (12) metros deberán disponer de arbolado en ambos lados. Ambas aceras tendrán un ancho mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 metros) en las que se dispondrán los alcorques con dimensiones mínimas de un (1) metro por un (1) metro.

Todas las calles de nueva construcción en prolongación de otras existentes en las que, por motivo de continuidad de la calzada y de alguna de las líneas de bordillo, resultase una acera de ancho igual o superior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 metros), en toda su longitud o parte de la misma, dispondrán de arbolado a lo largo del

tramo que corresponde, con las dimensiones mínimas señaladas a los alcorques (1 x 1 mts.)

e) La administración municipal deberá contar con viveros propios o establecer convenio con alguno existente para reproducir y facilitar especies autóctonas a los vecinos. Igualmente deberá facilitar asistencia técnica sobre su plantación y cuidados necesarios.

f) En el ajardinamiento se emplearán las especies que determine el servicio municipal de parques y jardines.

CAPITULO VIII.- ASENTAMIENTOS RURALES. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 46 Condiciones estéticas.

1. - Composición de la planta de la edificación:

a) Las plantas serán de geometría elemental y modulación rítmica, teniendo una clara correspondencia con la solución de las cubiertas.

b) Se evitará la dispersión de patios o de pequeños cuerpos edificatorios, debiendo optarse por su agrupación.

2. - Salientes y vuelos:

Sólo se admite rebasar con volados los paramentos de fachada con cornisas y aleros de hasta treinta centímetros (20 cms.) de vuelo como máximo.

3. - Tratamiento de fachadas:

Las fachadas y los materiales para la ejecución de las mismas cumplirán los siguientes criterios:

a) Se admiten enfoscados con textura lisa y acabado mate y color. Quedando no tolerados los revestimientos de aglomerado de resinas sintéticas tipo granulite o similar.

b) Los aplacados en su caso habrán de ejecutarse con piedra natural, o en su defecto artificial.

c) Las plantas bajas no destinadas a vivienda deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.

4. - Cubiertas:

Las cubiertas serán no transitables, podrá ser plana o inclinada de tejas con pendientes inferiores al sesenta por ciento (60%). En el supuesto de cubierta inclinada los faldones de tejas cubrirán cuerpos completos, ordenándolos según las tipologías tradicionales. Estarán prohibidos los lavaderos, cajas de escaleras, torreones y otras construcciones auxiliares sobre la cubierta, que deberá por tanto conservar su entidad unitaria como remate de la construcción.

5. - Medianeras:

Las medianeras que queden al descubierto por cualquier concepto tendrán en cuanto a acabados el mismo tratamiento que las fachadas.

6. - Cerramientos de parcelas:

Los cerramientos de parcela se conformarán con cierres de obra que no podrán tener altura superior a un metro (1,00 mts.) en obra de fábrica y el resto vegetal o con verja metálica o elementos de madera que formen un conjunto permeable, hasta una altura total máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20 mts.).

7. - Tratamiento de muros de contención:

a) La altura máxima de las paredes que se ejecuten para la contención del terreno será de tres metros (3,00 mts.).

b) Habrán de ejecutarse en todos los casos de manera que la cara aparente sea de mampostería de piedra del lugar. El remate del cerramiento cumplirá con lo establecido en el apartado anterior.

8. - Anuncios:

Sólo se admitirán en planta baja, con una altura y longitud no superiores a cincuenta (50 cms.) centímetros y un (1,00 mts.) metro respectivamente y no podrá sobresalir más de diez (10 cms.) centímetros del plano de la fachada. No se admiten anuncios tipo "banderín".