



Ayuntamiento de Urkabustaiz / Urkabustaizko Udala

---

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE URKABUSTAIZ

**Fase de Aprobación Definitiva (Texto Refundido)**

Agosto de 2014

---

## ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN

**ESTUDIO DE RENOVACIÓN  
Y DESARROLLOS URBANOS**

OFICINA EN PAÍS VASCO  
TORRES DE ETXEZURI C/ Simón Bolívar Nº 27 - oficina 15  
48013 Bilbao-BIZKAIA  
telef. 94 657 54 80  
email: erdu@erdu.es



**ESTUDIO DE RENOVACIÓN  
Y DESARROLLOS URBANOS**

OFICINA EN NAVARRA  
EDIFICIO ESTRELLA DEL SUR C/ Berroa Nº 13 - oficina 332  
31192 Tajonar-Valle de Aranguren - PAMPLONA  
telef. 948 28 18 47  
email: erdu@erdu.es

DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

---

**Javier Martínez Callejo**

Dr. Arquitecto Urbanista

**Jesús Luis Sola Jiménez**

Abogado urbanista y geógrafo

EQUIPO TÉCNICO COLABORADOR

---

**Pilar Barraqueta Ejea - EKOS**

Bióloga

**Mirari Elozegi Ortiz de Zarate - EKOS**

Geóloga

**Itxaso Arostegui Olalde - EKOS**

Ciencias Ambientales

**Javier Rodríguez Ulibarri**

Arquitecto

**Oscar Callejo Acebes**

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

**Luis Sola Jiménez**

Arquitecto Técnico

# INDICE

## TITULO I. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ..... 5

### CAPITULO I PARÁMETROS URBANÍSTICOS..... 7

SECCION 1	DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA .....	7
Artículo. 1	Parcela .....	7
Artículo. 2	Solar .....	7
Artículo. 3	Frentes mínimos o máximos de parcela .....	7
Artículo. 4	Alineación oficial .....	7
Artículo. 5	Linderos.....	7
Artículo. 6	Parcela mínima edificable.....	8
Artículo. 7	Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones.....	8
Artículo. 8	Relación entre edificación y parcela .....	8
SECCION 2	CONDICIONES QUE RELACIONAN EL EDIFICIO CON LA PARCELA.....	8
Artículo. 9	Definición de las referencias altimétricas del terreno .....	8
Artículo. 10	Densidad residencial .....	8
Artículo. 11	Superficie ocupable .....	9
Artículo. 12	Edificabilidad .....	9
Artículo. 13	Espacio libre de parcela .....	9
Artículo. 14	Definición de las referencias de la edificación .....	9
Artículo. 15	Separación a linderos .....	10
Artículo. 16	Retranqueo.....	10
Artículo. 17	Separación entre edificios .....	10
Artículo. 18	Fondo edificable .....	10
Artículo. 19	Pendiente de cubierta.....	10
Artículo. 20	Perfil de cubierta.....	10

## TITULO II. PARÁMETROS EDIFICATORIOS ..... 11

### CAPITULO I PARÁMETROS EDIFICATORIOS..... 13

SECCION 1	DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA EDIFICACIÓN.....	13
Artículo. 21	Línea de edificación.....	13
Artículo. 22	Superficie útil.....	13
Artículo. 23	Longitud máxima de la edificación.....	13
Artículo. 24	Altura máxima de la edificación .....	13
Artículo. 25	Altura máxima de coronación .....	13
Artículo. 26	Altura máxima de cornisa .....	14
Artículo. 27	Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación .....	14
Artículo. 28	Plantas de los edificios .....	14
Artículo. 29	Altura libre de las plantas de los edificios .....	15

## TITULO III. PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS ..... 17

### CAPITULO I PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS..... 19

SECCION 1	DETERMINACIONES GENERALES .....	19
Artículo. 30	Remisión a la normativa técnica vigencia .....	19
SECCION 2	CONDICIONES DE HABITABILIDAD.....	19
Artículo. 31	Condiciones de las piezas habitables .....	19
Artículo. 32	Condiciones de los patios .....	20
Artículo. 33	Condiciones de elementos comunes .....	22
Artículo. 34	Ubicación de las plazas de aparcamiento y condiciones de habitabilidad de los locales destinados a este uso.....	23
Artículo. 35	Condiciones de los locales en planta baja, de uso diferente al residencial y en tanto no estén habitados.....	24
Artículo. 36	Condiciones de los cerramientos de solares y parcelas.....	24
Artículo. 37	Forjados sobre elevados de la rasante .....	25
Artículo. 38	Tratamiento de medianeras .....	25
Artículo. 39	Salientes y entrantes en las fachadas.....	25
Artículo. 40	Pendiente de cubierta.....	26
SECCION 3	CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES.....	26
Artículo. 41	Condiciones generales de las instalaciones .....	26
Artículo. 42	Condiciones del suministro de agua potable e instalaciones de fontanería.....	26
Artículo. 43	Saneamiento de pluviales.....	27
Artículo. 44	Saneamiento de fecales .....	27

Artículo. 45	Evacuación de humos .....	28
Artículo. 46	Evacuación de basuras.....	28
Artículo. 47	Instalaciones de electricidad:.....	28
Artículo. 48	Instalaciones de baja tensión:.....	28
Artículo. 49	Instalaciones de puesta a tierra .....	29
Artículo. 50	Instalaciones de gas: .....	29
Artículo. 51	Instalaciones de combustibles líquidos: .....	29
Artículo. 52	Instalaciones de combustibles sólidos: .....	29
Artículo. 53	Instalaciones de energía solar: .....	29
Artículo. 54	Instalaciones de calefacción: .....	30
Artículo. 55	Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación: .....	30
Artículo. 56	Instalaciones de agua caliente:.....	30
Artículo. 57	Instalaciones de TV y Radio: .....	30
Artículo. 58	Instalación de aparatos elevadores:.....	31
Artículo. 59	Servicios de Telecomunicaciones y Telefonía: .....	32
Artículo. 60	Servicios postales:.....	32
Artículo. 61	Instalación de elementos comunes y señalética .....	32
<b>SECCION 4</b>	<b>CONDICIONES DE SEGURIDAD .....</b>	<b>32</b>
Artículo. 62	Condiciones de estabilidad.....	32
Artículo. 63	Protección contra incendios.....	32
Artículo. 64	Seguridad en la Utilización .....	33
Artículo. 65	Instalación de pararrayos.....	33
Artículo. 66	Supresión de barreras arquitectónicas.....	33
Artículo. 67	Salida a cubierta.....	33
Artículo. 68	Señalización de fincas .....	33
Artículo. 69	Mirillas .....	33
<b>SECCION 5</b>	<b>CONDICIONES DE SEGURIDAD POR EJECUCIÓN DE OBRAS .....</b>	<b>33</b>
Artículo. 70	Vallas de protección .....	33
Artículo. 71	Precauciones durante la ejecución de las obras .....	34
Artículo. 72	Aparatos elevadores.....	34
Artículo. 73	Grúas-torre .....	34
Artículo. 74	Líneas de alta tensión.....	35
Artículo. 75	Obras que afectan a la estructura del edificio .....	35
Artículo. 76	Técnico titulado .....	35
Artículo. 77	Responsabilidades .....	36
<b>SECCION 6</b>	<b>CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA.....</b>	<b>36</b>
Artículo. 78	Aislamiento térmico .....	36
Artículo. 79	Aislamiento acústico.....	36
Artículo. 80	Barreras antihumedad .....	36
<b>SECCION 7</b>	<b>CONDICIONES BIOCLIMÁTICAS .....</b>	<b>36</b>
Artículo. 81	Determinaciones generales .....	36
Artículo. 82	Reutilización de aguas pluviales.....	37

**TITULO IV. CONDICIONES ESTÉTICAS..... 39**

<b>CAPITULO I</b>	<b>CONDICIONES ESTÉTICAS.....</b>	<b>41</b>
<b>SECCION 1</b>	<b>CRITERIOS GENERALES.....</b>	<b>41</b>
Artículo. 83	Definición.....	41
Artículo. 84	Aplicación .....	41
Artículo. 85	Salvaguarda de la estética urbana.....	41
<b>SECCION 2</b>	<b>CRITERIOS PARTICULARES.....</b>	<b>42</b>
Artículo. 86	Fachadas.....	42
Artículo. 87	Medianeras.....	42
Artículo. 88	Salientes, entrantes y cuerpos volados.....	43
Artículo. 89	Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública .....	43
Artículo. 90	Modificación de fachadas .....	45
Artículo. 91	Tratamiento de los tendedores .....	45
Artículo. 92	Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante .....	45

**TITULO V. CONDICIONES REGULADORAS DEL MEDIO NATURAL..... 47**

<b>CAPITULO I</b>	<b>CONDICIONES REGULADORAS DEL MEDIO NATURAL.....</b>	<b>49</b>
<b>SECCION 1</b>	<b>DISPOSICIONES PARTICULARES SOBRE LA MATERIA.....</b>	<b>49</b>
Artículo. 93	Conservación del manto de tierra vegetal.....	49
Artículo. 94	Infiltración y drenaje.....	49
Artículo. 95	Prevención de erosión .....	49
Artículo. 96	Prevención de la contaminación .....	49
Artículo. 97	Arbolado .....	49
Artículo. 98	Espacios libres privados .....	50
Artículo. 99	Vallas publicitarias.....	51
Artículo. 100	Gestión de residuos de obra.....	51

# **TITULO I. PARÁMETROS URBANÍSTICOS**



# CAPITULO I PARÁMETROS URBANÍSTICOS

## SECCION 1 DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA

### Artículo. 1 Parcela

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial y que posee los requisitos precisos para ser inscrita como finca independiente en el Registro de la Propiedad.
2. Las parcelas serán soporte de usos y edificación en función de la clasificación y calificación de suelo realizada por el Plan General de Ordenación Urbana vigente.
3. Las parcelas deberán estar exentas de todo tipo de contaminación que altere las condiciones naturales del suelo o en todo caso haber sufrido un proceso de descontaminación tal que garantice los futuros usos que quieran asignárseles

### Artículo. 2 Solar

1. En cuanto a la definición de solar adquisición y pérdida de tal condición, se remite a lo establecido en la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

### Artículo. 3 Frentes mínimos o máximos de parcela

1. Corresponde a la dimensión longitudinal de la alineación de la finca que coincide con el frente a dominio público o también denominado lindero frontal de acuerdo con la especificado más abajo.

### Artículo. 4 Alineación oficial

1. Alineación oficial es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.
2. Se distinguen los siguientes tipos de alineaciones oficiales:
  - a) Tipo 1: alineación viaria de la red foral de carreteras (zona de dominio público) y de la vialidad municipal calificada como sistema general.
  - b) Tipo 2: alineación viaria del resto de la red municipal de calles de tráfico rodado (incluye aceras, aparcamientos y espacios de protección).
  - c) Tipo 3: alineación de áreas y calles peatonales.
  - d) Tipo 4: alineación de zonas verdes (públicas).

### Artículo. 5 Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.
  - a) Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente.
  - b) Es lindero posterior (o testero) el opuesto al frontal, y linderos laterales los restantes.
    - Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos.
2. No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan las distancias mínimas establecidas entre los linderos y las alineaciones constructivas o la edificación.

**Artículo. 6 Parcela mínima edificable**

1. Corresponde con la superficie mínima que una parcela puede tener para ser edificable de acuerdo con los parámetros establecidos por el Plan General.
2. Las parcelas menores que la establecida como parcela mínima no podrán ser edificadas salvo las excepciones establecidas en la normativa.

**Artículo. 7 Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones**

1. Indican las superficies máxima y mínima que debe poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General.
2. Toda parcela que cumpla estos dos parámetros, será edificable.
3. En todas las parcelaciones que se hagan en el municipio, la superficie mínima de la parcela en cada caso se entenderá como superficie bruta, es decir, incluidas las cesiones.

**Artículo. 8 Relación entre edificación y parcela**

1. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la superficie edificable consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la superficie edificable estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a espacio de dominio y uso público.

**SECCION 2 CONDICIONES QUE RELACIONAN EL EDIFICIO CON LA PARCELA****Artículo. 9 Definición de las referencias altimétricas del terreno**

1. Son parámetros que precisan la proyección vertical del arranque del edificio y la medición de sus alturas. El Plan General emplea las siguientes referencias:
  - a) Rasante: se entenderá por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
    - Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.
    - En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
    - La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por la alineación del Plan General de Ordenación Urbana, con la rasante de esta misma vía salvo indicación en contrario.
  - b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
  - c) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota + 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.
  - d) Como cota +0 de referencia para determinar la altura de la edificación, se adoptará el siguiente criterio:
    - En el caso de que la parcela de frente a un solo viario, la media de las rasantes en los extremos de dicho viario.
    - En el caso de que la parcela esté rodeada de varios viarios, los servicios técnicos municipales determinarán cuál es el principal, que se tomará como referencia según lo determinado en el apartado anterior. En el caso de que no se consideren gradaciones en los viarios que rodean la parcela, se adoptará como cota +0 de referencia la media de las rasantes en los extremos del viario más largo.

**Artículo. 10 Densidad residencial**

1. En las zonas residenciales, la normativa podrá indicar la densidad residencial que es la relación entre el número de viviendas construibles en un ámbito y la superficie total del mismo, incluyendo tanto las parcelas edificables como los Sistemas Locales.



### **Artículo. 11 Superficie ocupable**

1. Se entiende por "ocupación del suelo" la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación, comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. La normativa señalará este parámetro que podrá ser delimitado por cualesquiera de los siguientes medios:
  - a) Regulación directa:
    - Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máxima, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será esta la de aplicación.
  - b) Regulación indirecta.
    - A través, de modo complementario o exclusivo, de los parámetros de separación a linderos y fondo edificable.
    - Gráficamente en los planos de ordenación.
3. Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación, se tendrán en cuenta todas las edificaciones bajo o sobre rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias.
  - a) Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno.
  - b) Se excluirá de este conjunto la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cobertura esté delimitado a lo sumo por 3 muros de cerramiento de fachada. Asimismo, se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta.

### **Artículo. 12 Edificabilidad**

1. En las plantas bajo rasante se considera edificabilidad, a la totalidad de la superficie de forjado o de techo construida en plantas de sótano y/o de semisótano, incluyendo la superficie de los muros de contención y las rampas que se sitúen en la proyección horizontal de las plantas superiores. En todo caso, podrá reducirse la superficie dedicada a instalaciones, aparcamiento de vehículos, y trasteros, siempre que estén vinculados a los usos principales situados en el propio edificio.
2. Los trasteros no podrán contar con cuartos de baño o aseos ni con instalaciones de abastecimiento, evacuación de aguas residuales ni calefacción o aire acondicionado. Estarán siempre vinculados a una vivienda como anejo inseparable y no podrán estar ubicados anexos a la vivienda a la que están vinculados horizontal o verticalmente.

### **Artículo. 13 Espacio libre de parcela**

1. Es el terreno dentro de la parcela en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela.
2. Los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento lucrativo.

### **Artículo. 14 Definición de las referencias de la edificación**

1. En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:
  - a) Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
  - b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y las cornisas.
  - c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
    - Podrá ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que de frente.

- d) Medianería, medianera o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

**Artículo. 15 Separación a linderos**

1. Es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre esta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que la ordenanza correspondiente establezcan distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es este, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela

**Artículo. 16 Retranqueo**

1. Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación.
  - a) Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo o máximo.
  - b) El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.
2. La ocupación en planta sótano la designará lo ordenación pormenorizada correspondiente y las condiciones vinculantes de la edificación que marquen para esa zona.
  - a) En su defecto el retranqueo podrá ser hasta el límite de los linderos de la parcela salvando siempre las distancias de seguridad por construcciones colindantes, cimentaciones y otros.

**Artículo. 17 Separación entre edificios**

1. Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas.
2. Cuando se establezca en la pertinente ordenanza se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías u otros espacios públicos.

**Artículo. 18 Fondo edificable**

1. Señala, cuantitativamente y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de esta y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

**Artículo. 19 Pendiente de cubierta**

1. Pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta. Se designará desde la ordenación pormenorizada y condiciones vinculantes de la edificación

**Artículo. 20 Perfil de cubierta**

1. Sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada. Se designará desde la ordenación pormenorizada y condiciones vinculantes de la edificación

## **TITULO II. PARÁMETROS EDIFICATORIOS**



## CAPITULO I PARÁMETROS EDIFICATORIOS

### SECCION 1 DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA EDIFICACIÓN

#### Artículo. 21 Línea de edificación

1. Es la intersección del plano de fachada de la planta baja de la edificación (excluyendo cuerpos volados) con la rasante del terreno.
  - a) Podrá ser frontal o lateral, según el lindero al que de frente.
2. La línea de edificación podrá definirse, tanto con relación a la alineación oficial como al resto de linderos.

#### Artículo. 22 Superficie útil

1. Será la comprendida en el interior del perímetro marcado por los muros, tabiques, elementos de cerramiento, estructurales, o de división que la conformen. Además, se incluirán las superficies de cuerpos volados, salientes, miradores, terrazas y balcones de acuerdo con la sistemática de computo establecida por la normativa del Plan General.

#### Artículo. 23 Longitud máxima de la edificación

1. Es la dimensión máxima tolerable para un cuerpo único de edificación. Se medirá en toda su longitud, con independencia de que su edificación no se realice en línea recta o la construcción presente quiebros o retranqueos.

#### Artículo. 24 Altura máxima de la edificación

1. Es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa o el alero, y en función de ellos será:
  - **Altura de cornisa:** es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, con independencia de que ese forjado sea horizontal o inclinado
  - **Altura de alero:** es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.
2. El planeamiento podrá establecer este parámetro como:
  - **Altura máxima**
  - **Altura mínima**
  - **Altura fija u obligatoria.**
3. La altura de la edificación se medirá de acuerdo a lo siguiente:
  - Desde el punto medio de cada fachada o fachadas de la edificación, siempre que la diferencia entre las cotas de acera de los dos extremos laterales de la edificación sea inferior a 1,50 metros.
  - En caso de mayores diferencias la altura se medirá sobre cada punto de la rasante de la acera, pudiendo en edificaciones unitarias de longitud superior a los 20 metros subdividir la fachada en tramos donde la diferencia de cotas sea inferior a 1,50 metros, aplicando el criterio de medida del párrafo precedente.
4. El canto máximo del forjado de cubierta con el que se realiza el vuelo de la misma, será de 20 cm para el elemento estructural. En el caso de realizar la estructura con hormigón, el vuelo del alero de la cubierta se realizará con losa armada, no pudiendo realizar el vuelo con el forjado tradicional de hormigón armado.

#### Artículo. 25 Altura máxima de coronación

1. Es la resultante de incrementar la altura máxima de edificación en:

- a) En caso de cubiertas planas, la correspondiente a la altura del peto de protección.
- b) En caso de cubiertas inclinadas, la correspondiente a la cumbrera exterior más alta de la cubierta medidas desde el plano superior del último forjado.

#### **Artículo. 26 Altura máxima de cornisa**

1. Se entenderá por altura máxima de cornisa la definida como altura máxima de la edificación alcanzable en el plano de fachada.

#### **Artículo. 27 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación**

1. Sin perjuicio de lo regulado en la normativa u ordenanzas aplicable se establece lo siguiente:
  - a) Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras, ascensores y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán el plano delimitado por la altura máxima de cornisa y la pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta.
  - b) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que determine el Código Técnico de la Edificación y la normativa sectorial de aplicación.
  - c) Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., construidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, por lo que deberán incluirse en la envolvente de cubierta y que en ningún caso podrán sobresalir más de 25 cm del plano de cubierta de la edificación.
  - d) Antepechos ornamentales con una altura máxima de 1,00 metros.

#### **Artículo. 28 Plantas de los edificios**

1. Planta de un edificio es toda superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.
2. A los efectos de su regulación se diferencian las siguientes:
  - a) Sótano (S):
    - Se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50 por ciento) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio. También, para su consideración como sótano, la totalidad de la superficie edificada deberá estar por debajo de la rasante del terreno.
    - La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (240) centímetros.
  - b) Semisótano (Se):
    - Es aquella en la que más de un cincuenta por ciento (50 por ciento) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota.
    - La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de (240) centímetros para la altura libre.
    - Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro (1m.) respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.
  - c) Baja (PB):
    - Planta que en más de un cincuenta por ciento (50 por ciento) de su superficie edificada tiene el plano de suelo a la cota de origen del edificio.
  - d) Entreplantas
    - Se entenderá por entreplantas aquellas que sin rebasar el 50 por ciento de la superficie de la planta baja tienen su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de la planta baja.
    - Deberán cumplir las siguientes condiciones:
      - El forjado no podrá llegar en fachada hasta ningún tipo de hueco de planta baja ni a la vertical de éste hasta el forjado superior, debiendo quedar a una distancia mínima de tres metros respecto a la línea de fachada en donde

coincida con el hueco.

- Las uso industriales quedan exentas del cumplimiento de esta condición permitiéndose que las entreplantas no se retranqueen de fachada.

– La altura libre deberá tener un mínimo de 2,50 ml para que la entreplanta disponga de acceso al público. En cualquier supuesto, la altura libre de la planta baja hasta la entreplanta será de 2,50 ml como mínimo.

- Si un local, con entreplanta autorizada, se subdividiese en diferentes locales, deberán cumplirse para cada uno de ellos las condiciones anteriores.

e) Piso o altas (1, 2, 3, etc.):

- Plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.

f) Ático (A):

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

g) Bajo cubierta o entrecubierta (BC):

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

## **Artículo. 29 Altura libre de las plantas de los edificios**

1. Se entenderá por altura de piso la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiere.
2. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa u ordenanza particular o en el propio Código Técnico de la Edificación, se establecen las siguientes alturas libres para las diferentes plantas de los edificios:

a) Sótano:

- La altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

b) Semisótano:

- La altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

c) Planta Baja:

- La altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

d) Entreplantas

- La altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

e) Planta Pisos

- La altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

f) Ático:

- La altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros en el menos el 50% de la superficie total de la planta ático.

g) Bajo cubierta o entrecubierta:

- En las zonas comunes la altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.
- En las zonas privativas, la altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros en el menos el 50% de la superficie total.





## **TITULO III. PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS**



# CAPITULO I PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS

## SECCION 1 DETERMINACIONES GENERALES

### Artículo. 30 Remisión a la normativa técnica vigencia

1. Con independencia de lo establecido en esta Ordenanza, será de aplicación en cada materia y capítulo la normativa técnica vigente aprobada en cada momento. En caso de contradicción prevalecerá esta sobre lo establecido en las Ordenanzas de este Plan General, salvo que expresamente se establezca lo contrario.
2. De igual manera, en todo aquello no especificado se estará a lo establecido en la normativa técnica vigente, en especial la regulación establecida para la vivienda de protección pública.

## SECCION 2 CONDICIONES DE HABITABILIDAD

### Artículo. 31 Condiciones de las piezas habitables

1. Habitación exterior.
  - a) Es la que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplen las siguientes condiciones:
    - Los huecos se abren a la red viaria o espacio libre público o a un espacio libre de parcela unido a la vía pública cuya distancia al lindero colindante o a cualquier edificación será como mínimo de 6 metros.
    - Los huecos se abren a un patio de manzana, parcela o luces que cumplan la norma correspondiente a patios.
2. Habitación interior.
  - a) Es aquella cuyos huecos, si existieran, no cumplen las condiciones indicadas en el punto precedente.
3. Pieza habitable.
  - a) Es aquella donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia de personas.
    - Toda pieza habitable deberá ser exterior.
4. Ventilación.
  - a) Es la capacidad de renovación del aire del volumen completo de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior.
  - b) Si el local albergase funciones productoras de gases o humos, éstos deberán prever su ventilación propia o shunt con salida a la cubierta de la edificación, sin que pueda realizarse a través de fachadas, patios comunes, balcones o ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Deberán cumplir las normas establecidas para evacuación de humos detalladas en el Código Técnico de la Edificación.
5. Soleamiento.
  - a) Es la capacidad de incidencia del sol sobre las fachadas de los edificios o el plano de terrenos que los rodea.
  - b) En áreas de nueva ordenación, sujetas a desarrollo conjunto, se deberá justificar el cumplimiento de los siguientes valores mínimos en la documentación de los proyectos de las viviendas:
    - Factor de soleamiento en fachada: 1 hora de sol diaria en orientación Sur, medida a una altura de 2 metros sobre la cota de referencia de planta baja el 22

de diciembre.

- Factor del soleamiento del suelo: 1 hora de sol diaria, medida en orientación Sur, el día 22 de diciembre, dentro del espacio horizontal situado entre la fachada del edificio y la intersección con la rasante del terreno de un plano a 45 grados trazado desde la altura máxima de coronación.

6. Iluminación.

- a) Es la capacidad de proveer de luz a un local, tanto natural si se trata de luz solar, como artificial si se utiliza el alumbrado eléctrico.
- Deberá primarse siempre que sea posible la iluminación natural sobre la artificial.

## Artículo. 32 Condiciones de los patios

1. Patio de manzana:

- a) Se denomina patio de manzana el espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación, al menos desde la primera planta alta.
- b) Sus dimensiones vienen dadas por las alineaciones constructivas, líneas de las fachadas, fondo de la edificación, la ocupación de suelo y la separación mínima de la fachada interior al lindero posterior.
- c) En los planes de desarrollo vendrán definidos gráficamente.
- d) En cualquier caso, los patios que respondiendo a estas características tengan una superficie inferior a 100 m<sup>2</sup> o en su interior no pueda inscribirse un círculo de 10 m de diámetro, tendrán la consideración de patios de luces.
- e) En estos espacios libres, no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente salvo las que expresamente se permitan.

2. Patios de parcela.

- a) Es el espacio libre interior a la parcela cuya dimensión corresponde al espacio no ocupable en función de las exigencias relativas a retranqueos a linderos, superficie ocupable máxima y fondo máximo edificable.
- b) Las dimensiones de patios de parcela vendrán definidas particularizadamente en el planeamiento de desarrollo.
- c) En estos espacios libres, no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente salvo las que expresamente se permitan.

3. Patios de luces.

- a) Patio de luces es el que se abre en el interior del edificio con el objeto de proveer de luces, iluminación y ventilación a las piezas habitables de los mismos.
- b) Deberán cumplir las siguientes condiciones:
- Sus dimensiones se ajustarán a la normativa vigente para viviendas de protección oficial de régimen general o en su defecto en lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.
  - Deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.
  - Las luces mínimas entre paramentos que se establezcan no podrán reducirse con salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos, y siempre que no existan otras ubicaciones alternativas para su instalación. Todo ello sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.
  - El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.
  - Podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40 por ciento de la del patio. En este caso se adoptarán las medidas técnicas necesarias para el cumplimiento de las normas vigentes de aislamiento acústico.
  - Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse íntegramente en toda la altura del patio.

- Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.
4. Patio abierto a fachada principal o posterior.
- a) Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo respecto a las líneas de fachada, cuando este retranqueo es superior a 1,5 m.
  - b) Sin perjuicio de lo establecido en la correspondiente normativa u ordenanza particular deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:
    - Patio abierto sobre la alineación oficial o el patio de manzana.
      - No podrá afectar a la planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.
      - El frente de fachada abierta o anchura, deberá tener como mínimo 4 m.
      - La profundidad no superará la mitad de la anchura.
      - Cumplirá las condiciones mínimas de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces o interiores.
      - La proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no superará el 20 por ciento.
      - Se separará como mínimo 4 metros del lindero lateral de la parcela o la medianería.
      - No se dejarán medianeras al descubierto
  - c) Patio abierto en parcela independiente.
    - Deberá dar sobre un espacio libre unido a un espacio de uso público, cuya distancia al lindero colindante u otra edificación será como mínimo de 6 metros.
      - La anchura o frente de fachada abierta tendrá como mínimo 6 m.
      - La profundidad no superará la mitad de la anchura.
5. Patios mancomunados:
- a) Se denominará patio mancomunado al construido como patio interior o de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
  - b) La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.
  - c) Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de 1 metro.
  - d) Cumplirá todas las condiciones establecidas para los patios interiores salvo la que se refiere a que los patios adosados a linderos cumplirán las condiciones de los patios interiores, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.
6. Patio inglés
- a) Es aquél cuya cota de suelo está por debajo de la rasante del terreno, situándose en la fachada del edificio.
  - b) Deberá cumplir las condiciones regladas para patios de luces en cuanto a dimensiones y estar dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Su ancho máximo será de 3,0 m, pudiéndose reducir hasta 1,50 m (en su base) en el caso de que el paramento frente a la fachada fuese sustituido por un talud convenientemente tratado o ajardinado, que formase un ángulo con la línea del forjado inferior de la pieza habitable, inferior a los 60 grados.
  - c) El muro que delimita el patio o en su caso la cabeza del talud del mismo, guardará un retranqueo mínimo a linderos de 2 metros que quedará a la misma cota que la rasante del terreno natural o de la acera o viario exterior en su caso.
7. Luz recta:
- a) Se entenderá por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior trazado desde cualquier parte del hueco considerado, medida desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

**Artículo. 33 Condiciones de elementos comunes**

1. Se dará cumplimiento en todo caso a las condiciones recogidas en la normas de obligado cumplimiento que a este respecto estén vigentes o entren en vigor
  - a) Acceso a las edificaciones y locales.
    - El acceso podrá realizarse desde vías o espacio libre público. En ningún caso se podrá invadir la vía pública con el barrido de las puertas de acceso a la edificación o a la parcela.
    - La pendiente del espacio libre intermedio de acceso al edificio, alineación exterior y la entrada al inmueble, no podrá superar el 8 por ciento.
    - Deberá garantizarse la accesibilidad de vehículos de recogida de basuras y de emergencias.
    - La distancia a recorrer entre el acceso al edificio y la red viaria se adaptará a lo señalado en el Código Técnico de la Edificación.
  2. Elementos de circulación interior.
    - a) Se entiende por tales los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción.
    - b) Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores y pasillos.
    - c) Dichos elementos, cumplirán las siguientes condiciones, y además con las establecidas en el Código Técnico de la Edificación y la Normativa sobre accesibilidad vigente:
      - Las mesetas en plantas de pisos y las áreas de espera de ascensores, tendrán una superficie superior a 1,50x1,50 metros, si se trata de edificios sin uso público, y de 1,80x2,00 metros en caso de edificios de uso público. Caso de apertura hacia el exterior de la puerta del ascensor, la anchura mínima será de 1,80 m en el sentido de apertura.
      - Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1,50 m.
      - Las galerías y distribuciones que dan acceso a más de tres viviendas, tendrán una anchura libre superior mínima de 1,50 ml, cuando se trate de locales dicha anchura mínima será de 1,80 ml.
      - Ello sin perjuicio de que el uso del edificio y su regulación específica, impongan otras condiciones adicionales.
      - La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de un sólido de superficie en planta de 1,90 x 0,70 m, desde cualquier local hasta la vía pública.
3. Portales y pasos de entrada de vehículos.
  - a) En los portales de entrada al edificio deberá poderse inscribir una circunferencia de 2,50 m. de diámetro. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,50 ml, y estará provisto de cerradura u otro medio de cierre de seguridad.
    - Deberá distinguirse en fachada de otros huecos de planta baja. La altura libre del portal no será inferior a 2,50 metros.
    - En los edificios en que se dispongan más de planta baja y cuatro plantas piso (excluyendo entrecubiertas o áticos no habitables) independientemente del uso a que se destinen, la apertura de las puertas será hacia el exterior, sin perjuicio de lo que la Normativa vigente establezca para edificios de menos altura u otros usos y cumpliendo con lo detallado en el Código Técnico de la Edificación en especial en los apartados de Seguridad de Utilización y Seguridad en caso de Incendio.
    - La entrada al portal dispondrá de cierre de seguridad para acceder a los inmuebles pero nunca para salir de ellos.
    - Todos estos criterios se regulan sin perjuicio de lo que establezca la normativa vigente al respecto.
  - b) Las entradas de vehículos a aparcamientos interiores de parcela o a garajes subterráneos, en viviendas colectivas o edificios de uso público, tendrán unas dimensiones en planta y sección acordes con los vehículos que vayan a utilizarlas, y, como mínimo contarán con una zona horizontal (pendiente máxima 3 por ciento)

de espera de 5 metros de longitud por 4,00 m de anchura adecuándose, no obstante, a lo establecido en su regulación específica al uso de aparcamientos especificada en la normativa de Viviendas de Protección Oficial vigente. La altura libre de los espacios de espera no será inferior a 2,50 m.

#### 4. Escaleras.

- a) El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,00 ml; Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,80 ml. Medidos entre las barreras de protección, barandillas o pasamanos.
- b) El rellano de escaleras tendrá un ancho (dimensión perpendicular al hueco) igual o superior a la longitud del peldaño.
  - La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 ml.
  - Las escaleras con tramos curvos o compensados, se adecuarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.
- c) Si abren hacia el rellano puertas de ascensores o de acceso a locales, no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,80 ml. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales o mediante puertas deslizantes, el ancho del rellano no será inferior a 1,25 ml.
- d) En edificios de hasta cuatro plantas (B+3), (entre cubierta habitable o no) se admitirá la iluminación cenital de la caja de escalera, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de escaleras; y se emplearán en su construcción, materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 m. de diámetro. Deberá cumplir con las condiciones establecidas para Viviendas de Protección Oficial.
- e) La iluminación de la escalera será directa a fachada o patio, contando al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m<sup>2</sup>, y superficie de ventilación de al menos 0,40 m<sup>2</sup>.
- f) Se entenderá por iluminación directa cuando el hueco de comunicación con el espacio exterior dé directamente a la caja de escalera, o a través de un espacio diáfano de profundidad máxima igual a vez y media su anchura, cumpliendo las luces rectas mínimas.
- g) No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, (en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante), y las interiores a locales.
- h) La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión y de acuerdo a lo especificado en el Código Técnico de la Edificación CTE.
  - En todos los edificios las diferencias de cota que puedan existir entre el acceso a ascensores se resolverán cumpliendo con la normativa de accesibilidad vigente.

### **Artículo. 34 Ubicación de las plazas de aparcamiento y condiciones de habitabilidad de los locales destinados a este uso**

1. Con carácter general, las plazas obligatorias de aparcamiento privado se dispondrán preferentemente en las plantas bajo rasante de la edificación principal, pudiendo situarse también en cuerpos anejos cerrados sobre rasante en el caso de la vivienda unifamiliar.
  - a) Para el caso de la vivienda colectiva, de forma excepcional y por causas de viabilidad técnica o económica de la actuación podrá ser autorizable la ubicación de como máximo el 50% de estas plazas de aparcamiento en el espacio libre privado de la parcela. En todo caso, esta opción deberá justificarse suficientemente.
2. Superficie y dimensiones mínimas.
  - a) Sin perjuicio de las salvedades y particularidades asociadas a los aparcamientos robotizados y similares, la dimensión mínima de cada plaza de garaje, sin considerar acceso, vestíbulo de llegada de ascensores, pasillos de maniobra, etc., será de 2,40 m por 4,80 m, sin perjuicio de que, en el caso de delimitación lateral

de la plaza en más de un tercio de su longitud, se incrementará en 50 cm. por cada lateral con obstáculo la anchura prevista con carácter general.

3. Altura libre mínima.
  - a) Sin perjuicio de las salvedades y particularidades asociadas a los aparcamientos robotizados y similares, la altura libre mínima de los locales y espacios destinados a uso de garaje será de 2,30 m. en el conjunto de los mismos.
4. Accesos.
  - a) La anchura mínima del acceso a los garajes será de 4,00 m.
  - b) Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes del comienzo de la rampa, de 5,00 m, sin incluir en esta superficie la de uso público -aceras, etc.-. La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente máxima del 3%.
5. Viales de circulación
  - a) Los viales destinados a la circulación de vehículos a motor, no tendrán una pendiente superior al 16 por ciento en tramos rectos, ni al 12 por ciento en tramos curvos, medidas en el eje de la rampa. EL ancho mínimo será de 3,00 metros y de 5 en el caso de acceso frontal a la plaza con el sobre ancho necesario en las curvas, y el radio de curvatura mínimo medido al eje superará los 6,00 metros.
  - b) En cualquier caso los viales de circulación de vehículos se adecuarán a lo establecido en la normativa de Viviendas de Protección Oficial vigente, así como la normativa en materia de accesibilidad vigente y el Código Técnico de la Edificación.
6. Ventilación.
  - a) Las condiciones de ventilación de los locales y espacios destinados a uso de garaje serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación.

### **Artículo. 35 Condiciones de los locales en planta baja, de uso diferente al residencial y en tanto no estén habitados**

1. Cerramientos.
  - a) Los locales de planta baja deberán estar separados de la red viaria o espacios libres mediante un cerramiento que, como mínimo, será de fábrica de ladrillo hueco doble colocado a media asta. Este cerramiento será opaco hasta una altura mínima de 4/5 de la altura libre del local y con un mínimo de 2,50 m, pudiendo a partir de esta altura constituirse mediante otros sistemas constructivos (tabique palomero). No obstante, siempre se exigirá algún tipo de cerramiento entre la altura correspondiente al opaco y el intradós del forjado superior, de manera que no ofrezca riesgos a los viandantes y no esté constituido por algún tipo de elemento punzante. Cualquier hueco situado en esta zona no será superior a 15x15 cm.
  - b) Los cerramientos deben presentarse en su paramento exterior convenientemente raseados con mortero de cemento y pintados con colores adecuados a los acabados efectuados en el resto de las fachadas del edificio.
  - c) El techo de los locales, deberá estar asimismo convenientemente raseado, así como las paredes que delimiten con zonas comunes del edificio.
  - d) En todo caso se prolongará el tratamiento de fachada y el ritmo compositivo de la misma hasta la rasante de la acera, siguiendo el ritmo compositivo de la fachada en plantas superiores.
2. Accesos provisionales a los locales.
  - a) Dispondrán de un acceso desde la red viaria o espacio libre público o privado.
  - b) Este acceso será mediante puerta peatonal de chapa con marco de hierro convenientemente pintado con objeto de evitar la corrosión del mismo. La anchura de la puerta no podrá ser superior a los 92,5 cm.

### **Artículo. 36 Condiciones de los cerramientos de solares y parcelas**

1. Con respecto al cerramiento de parcelas coincidiendo con la alineación oficial se distinguen dos supuestos en base al material utilizado para su levante.



- a) En el caso de fábrica de ladrillo o bloque de hormigón, el cerramiento tendrá carácter provisional. Se enfoscará y pintará en colores acordes o similares a los de los edificios inmediatos.
    - Podrá disponerse de un hueco de acceso no mayor de 1,00 metro de anchura. La carpintería presentará condiciones suficientes en cuanto a su aspecto y conservación.
  - b) En el caso de levante con mampostería de piedra natural, el cerramiento se considerará definitivo. Sus condiciones constructivas se sujetarán a lo siguiente:
    - La mampostería se aparejará a la manera tradicional.
    - Podrá disponerse de huecos de acceso de 1,00 metro de anchura como máximo. En el caso de garaje la anchura máxima será de 3,00 metros. La carpintería podrá ser en madera o hierro fundido en colores oscuros.
    - Se admite la instalación de cerrajería de hierro fundido sobre el muro de piedra natural..
  - c) Con carácter general en ambos tipos de cerramiento, el muro tendrá como máximo 2,50 metros de altura.
2. Con respecto al cerramiento de parcelas interiores de carácter privado se permite la construcción de muretes de separación que en ningún caso superarán la altura máxima de 1,50 metros. Deberán estar como mínimo lucidos. Podrán rematarse con elementos de hierro forjado, malla metálica o similares. En todo caso la altura total no superara los 2,50 metros.
  3. Respecto al cerramiento de fincas localizadas en suelo no urbanizable, este deberá realizarse con materiales que no distorsionen el paisaje en el que han de integrarse, preferentemente de tipo vegetal y malla metálica. La utilización de materiales de fábrica que será autorizable, no podrá sobrepasar 1,80 metros sobre la cota del terreno.

#### **Artículo. 37 Forjados sobre elevados de la rasante**

1. En el caso de que el forjado de suelo de planta baja quedara a una cota superior a una grada de la rasante de la calle, se contemplará desde el Proyecto que los accesos a los locales se realicen mediante gradas sobre rampa en las condiciones establecidas por estas Normas Generales de Edificación.
  - a) Esta rampa arrancará de la línea de encuentro entre el plano de la fachada y la rasante de la acera (alineación).
  - b) Estas rampas se realizarán de forma que garanticen el futuro cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente. En cualquier caso, en el proyecto de obra se contemplará que el encuentro entre el forjado y la rasante de la acera deberá cumplir el futuro uso de los locales viviendas y edificaciones de acuerdo con lo especificado en la normativa de accesibilidad.

#### **Artículo. 38 Tratamiento de medianeras**

1. En los edificios de nueva construcción colindantes con solares, las fachadas medianeras deberán cumplir la Normativa vigente en sus aspectos térmicos y acústicos del CTE.
2. Así mismo, su acabado exterior deberá ser raseado, pintado e impermeabilizado, prohibiéndose expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado o similares.

#### **Artículo. 39 Salientes y entrantes en las fachadas**

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:
  - a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada no superior a 100 centímetros de anchura, y cuya longitud no supere los 140 centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
  - b) Balconada es el balcón cuya longitud supera los 140 centímetros.

- c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina galería abierta o solana.
  - d) Se entiende por mirador el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros.
  - e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.
2. La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

#### **Artículo. 40 Pendiente de cubierta**

1. Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será la que se especifique en las condiciones vinculantes de las edificaciones para cada zona.
2. Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; claraboyas; lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m; buhardas de frente máximo de 2,00 m, cada una y situadas al menos a una distancia de 1,00 m de las fincas contiguas, y de altura inferior a la cumbrera del edificio; antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.
3. Estas determinaciones podrán ser objeto de consideración con ocasión de la redacción de la correspondiente Ordenanza Municipal que queda expresamente habilitada al efecto.

### **SECCION 3 CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES**

#### **Artículo. 41 Condiciones generales de las instalaciones**

1. Las edificaciones deberán cumplimentar los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el Código Técnico de Edificación, las disposiciones promulgadas en su desarrollo, el planeamiento urbanístico vigente y estas mismas Ordenanzas.
2. Las acometidas de instalaciones de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuesto a la fachada.

#### **Artículo. 42 Condiciones del suministro de agua potable e instalaciones de fontanería**

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.
  - a) No se podrán otorgar licencias para construcción en ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal o bien a través de otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la normativa citada anteriormente. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.
2. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán toda la normativa y la reglamentación municipal vigente.
3. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se resolverá:

- a) En las zonas en que no se garantice el suministro de agua a la presión necesaria, se instalarán grupos de presión que cubran las necesidades de la demanda.
4. En cualquier caso las instalaciones cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

#### **Artículo. 43 Saneamiento de pluviales**

1. El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se resolverá en el interior de la finca sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública y con una única acometida a la red pública de saneamiento.
2. En el caso de reformas en los que esto no sea posible, se colocará una protección de fundición para la bajante con una altura mínima de 1,50 metros medidos desde la rasante de la acera.
3. Se introducirán soluciones que permitan la utilización de agua de lluvia para usos domésticos que no requieran agua potable: cisternas de inodoros, riego de zonas verdes, etc., de tal forma que se reduzca el consumo de agua potable con la consiguiente disminución del número de metros cúbicos de agua enviados a la depuradora, mediante la colocación de depósitos en el interior de las parcelas privadas y con rebosadero con acometida a la red de saneamiento municipal.
4. Cuando la cota de evacuación de la parcela se sitúe por debajo de la cota de la red de saneamiento municipal, será a costa de los propietarios de la parcela la elevación de dichas aguas hasta la cota a la que se sitúa la red municipal.
5. En cualquier caso las instalaciones de evacuación de aguas pluviales, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

#### **Artículo. 44 Saneamiento de fecales**

1. Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por:
  - a) Una única acometida a la red pública de saneamiento por parcela.
  - b) La capacidad de evacuación de aguas sucias en el edificio, en base a las dotaciones indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.
  - c) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento, mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida, situadas en cualquier caso en el interior de la finca.
  - d) La situación de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado, situada en el interior de la finca.
  - e) La disposición de una arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulta admisible a la red general de saneamiento antes de la arqueta o pozo general de registro, procedentes de red independiente de garaje aparcamiento, cocina y otras que contengan materias no admisibles.
2. En las instalaciones de depuración se garantizará además que el ruido producido y transmitido cumplirá la normativa existente sobre niveles de emisión de ruidos, así como que no produzcan malos olores.
3. Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.
4. El Ayuntamiento podrá ordenar que, en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejen.
5. Cuando la cota de evacuación de la parcela se sitúe por debajo de la cota de la red de saneamiento municipal, será a costa de los propietarios de la parcela la elevación de dichas aguas hasta la cota a la que se sitúa la red municipal.
6. En el suelo sin destino urbano donde no existe red general de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica, o a estación depuradora. En todo caso, el sistema de evacuación y depuración deberá merecer la aprobación previa de la administración.
7. En cualquier caso las instalaciones de evacuación de aguas residuales, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

**Artículo. 45 Evacuación de humos**

1. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas en edificaciones existentes en rehabilitación.
2. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
3. Las instalaciones de evacuación de humos y gases quedarán definidas por su capacidad de tiro basado en:
  - a) Las necesidades de evacuación de humos y gases procedentes de la combustión.
  - b) Las Normas técnicas de diseño y toda aquella normativa vigente y de obligatorio cumplimiento.
4. Por un mismo conducto no puedan evacuarse humos o gases que procedan de diferentes combustiones.
5. En el caso de evacuación de humos en edificaciones de uso residencial:
  - a) Los conductos de chimeneas deberán resolverse individualmente en cada inmueble, como instalación propia del edificio. Su instalación mancomunada exigirá su inscripción como servidumbre mediante escritura pública en el Registro de la Propiedad.
  - b) Las chimeneas serán independientes para cada elemento sin recodos que impidan su limpieza y puedan producir depósitos del hollín de la combustión.
  - c) En las construcciones de chimeneas y hogares, se tomarán las precauciones necesarias para evitar la posibilidad de incendio, debiendo estar protegidas las zonas de almacenaje de los materiales combustibles en las proximidades de los conductos de humos y gases con materiales incombustibles y aislantes en un espesor superior a 15 cm.
  - d) Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.
6. En cualquier caso las instalaciones de evacuación de humos, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

**Artículo. 46 Evacuación de basuras**

1. El Ayuntamiento podrá establecer la obligatoriedad en determinadas zonas de disponer de recogida neumática de basuras para nuevas edificaciones o actuaciones.
2. En cualquier caso las instalaciones de recogida y evacuación de residuos, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

**Artículo. 47 Instalaciones de electricidad:**

1. Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general. En los casos en los que esto no sea posible, se podrá solicitar al Ayuntamiento autorización para instalar fuentes de generación propias.
2. Las acometidas eléctricas y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.
3. Para la concesión de licencias será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

**Artículo. 48 Instalaciones de baja tensión:**

1. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas por las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento, así como por las normas o recomendaciones de las empresas suministradoras.

2. El tiempo de duración del alumbrado automático así como los niveles de iluminación mínimos requeridos en las zonas comunes del portal, escaleras y acceso a las viviendas o locales, se adecuarán a lo especificado en el Código Técnico de la Edificación.
3. En cualquier caso la instalación de baja tensión se adecuará a lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.

**Artículo. 49 Instalaciones de puesta a tierra**

1. En todo edificio de nueva construcción, se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Código Técnico de la Edificación y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

**Artículo. 50 Instalaciones de gas:**

1. Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa vigente, por las ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible.
2. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red, se resolverá el tendido de canalizaciones a base de galerías técnicas registrables o patios, preservando las fachadas con visión directa desde espacios de uso público.
3. Las acometidas de gas, los armarios de maniobra y contadores de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.

**Artículo. 51 Instalaciones de combustibles líquidos:**

1. En todas las zonas en las que exista red de gas natural canalizado y con suministro, no se permitirá la instalación de fuentes de energía con combustibles líquidos derivados del petróleo.
2. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible precisará de un permiso expreso del Ayuntamiento.
3. La instalación de depósitos de combustible quedará definida por las necesidades de consumo de combustibles y la autonomía fijada por la normativa vigente de obligado cumplimiento.

**Artículo. 52 Instalaciones de combustibles sólidos:**

1. Las calderas y quemadores que utilicen el carbón, la leña u otro tipo de combustibles sólidos como fuente de energía, cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, de acuerdo con la normativa específica.

**Artículo. 53 Instalaciones de energía solar:**

1. Todas las edificaciones de nueva planta deberán prestar especial atención a los aprovechamientos solares pasivos, previendo superficies captoras, acumuladores y haciendo especial hincapié en el espesor y calidad de los aislamientos.
2. Toda edificación de nueva construcción preverá de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental, quedando incluida en la envolvente de cubierta según la ordenanza de aplicación.
3. Los paneles captadores se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura máxima de edificación, siempre que estos queden instalados adosados a los faldones de cubierta y no sobresalgan respecto a esta más de 10 cm.
4. En cualquier caso los depósitos acumuladores se instalarán en el interior de la

edificación y no podrán instalarse en la cubierta de la edificación.

5. En cualquier caso las instalaciones de energía solar, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

#### **Artículo. 54 Instalaciones de calefacción:**

1. Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, así como a la utilización de energías limpias.
2. En cualquier caso las instalaciones de calefacción, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en la normativa técnica aplicable.

#### **Artículo. 55 Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación:**

1. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.
  - a) En dichas instalaciones los equipos exteriores, se ubicarán en tendedores, patios interiores y en cualquier caso ocultos de las vistas desde la vía pública.
  - b) Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros que se deberá realizar a cubierta de la edificación y que en cualquier caso no podrá situarse a una altura inferior a 3 metros respecto a la rasante de la acera.
  - c) Para garantizar la ventilación de los locales en planta baja, se establece la obligación de disponer por cada 60 m<sup>2</sup>u de lonja, de una chimenea de 150 cm<sup>2</sup> de sección mínima así como dejar previsión salida de humos de calderas y ventilaciones de aseos.
3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales en base a:
  - a) La seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos y explosivos.
  - b) Las condiciones higiénicas de renovación de aire indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.
  - c) Las condiciones de ventilación serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido, en particular, el Código Técnico de Edificación.
4. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas de ventilación forzada, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema emitido por laboratorio homologado, que se presentará con el certificado de fin de obra.

#### **Artículo. 56 Instalaciones de agua caliente:**

1. En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica, preferentemente con sistemas mezcladores.
2. En edificios colectivos con instalación de agua caliente centralizada, será obligatoria la colocación de contadores individuales para este servicio.
3. La red de agua caliente cumplirá con el Código Técnico de la Edificación y con la normativa sectorial vigente.

#### **Artículo. 57 Instalaciones de TV y Radio:**

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y en aquellas adscritas a un

uso distinto, en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de TV y FM.

2. La instalación de antena de televisión (TV) y frecuencia modulada (FM) deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigente de obligatorio cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse. Quedará definida por la ganancia en dB de su equipo de captación en base a la posibilidad de captación de señales audiovisuales de TV y FM.
3. El mástil de la antena se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que no causen sus fijaciones perjuicios al recubrimiento de la cubierta. La canalización general de distribución se resolverá por zonas comunes del edificio exceptuándose siempre las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.
4. La instalación de antenas parabólicas y vídeos especialmente los comunitarios deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigentes de obligado cumplimiento y aquella que pueda llegar a promulgarse. En particular evitará que las antenas deterioren la imagen urbana del edificio así como que éstas incumplan las normativas de protección medioambiental.
  - a) No se podrán instalar en los huecos, ventanas, balcones, fachadas y paramentos perimetrales de los edificios, salvo que sea posible protegerlas de ser vistas desde cualquier vía o espacio de uso público o carácter comunitario, mediante elementos constructivos permanentes permitidos por el planeamiento.
  - b) En el caso de viviendas unifamiliares queda prohibida su instalación en la cubierta de la vivienda, permitiéndose su instalación en los espacios privados libres de edificación, siempre que los mismos estén cerrados y no sea visible la antena desde cualquier vía o espacio de uso público o carácter comunitario, debiendo en todo caso mimetizarse el color de la antena con el del lugar en que se ubique.
    - Únicamente se podrá instalar una antena por vivienda.
  - c) En el caso de viviendas colectivas y edificios destinados a otros usos, se permite su instalación en las cubiertas de los edificios, debiendo en todo caso escogerse la ubicación que mejor la esconda de ser vista desde las vías y espacios públicos y que sea compatible con su función.
  - d) El color de las antenas sitas en las cubiertas, coincidirá con el de la cubierta, a efectos de minimizar su impacto visual.
    - Únicamente se podrá instalar una antena por edificación.
5. Las antenas que se instalen tendrán la dimensión más reducida de entre las posibles sin menoscabo de sus condiciones. A tal efecto, cuando se solicite licencia para su instalación, junto al plano de situación deberá justificarse motivada y razonadamente que no es posible cumplir la finalidad que se pretende con una dimensión de la antena más reducida.
6. Las antenas no contendrán propaganda ni leyenda alguna.
7. Las líneas de distribución entre la base de la antena y las tomas de recepción, habrán de ir empotradas o enterradas, salvo que discurran por espacios interiores del edificio. Únicamente en ocasiones excepcionales, y sobre edificios ya construidos debidamente autorizados, se podrá colocar preferentemente en tubo rígido o con cable desnudo de color neutro, en terrazas, paredes interiores no vistas y por patios de servicios interiores de los edificios. Para estas excepciones, deberá figurar en la memoria del Proyecto Técnico preceptivo las causas de su excepcionalidad, una propuesta de ubicación y materiales a emplear, así como la definición sobre planos de su trazado a escala adecuada.
8. Toda instalación irá precedida de la preceptiva solicitud de licencia a la que se acompañará el pertinente proyecto técnico de instalación.

#### **Artículo. 58 Instalación de aparatos elevadores:**

1. Se incluyen en esta categoría los ascensores, monta cargas y escaleras mecánicas.
2. En todos los casos se deberá cumplir la normativa sectorial y la normativa de accesibilidad vigente.
3. Todas las instalaciones de aparatos elevadores contarán con el documento de puesta en servicio con carácter previo a la recepción de las obras y de la primera ocupación.

**Artículo. 59 Servicios de Telecomunicaciones y Telefonía:**

1. Todos los edificios de nueva construcción deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. Las instalaciones de telefonía e interfonía, quedarán definidas en base a:
  - a) La posibilidad de conexión inmediata con la red telefónica pública.
  - b) La posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada local.
3. La acometida telefónica y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.
4. La canalización general se realizará a través de zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.
5. En cualquier caso se cumplirá la normativa sectorial de aplicación vigente en el momento.

**Artículo. 60 Servicios postales:**

1. Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia, de acuerdo con el Reglamento de los Servicios de Correos.
2. En cualquier caso los buzones se colocarán en el interior de la parcela privada, no pudiendo sobresalir en ningún caso respecto a las alineaciones del espacio público adyacente.

**Artículo. 61 Instalación de elementos comunes y señalética**

1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar en las fincas, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general de la población, realizando la instalación a su cargo, previa notificación a los propietarios afectados con la antelación que cada caso permita, estando obligados estos a consentirlo.

**SECCION 4 CONDICIONES DE SEGURIDAD**

**Artículo. 62 Condiciones de estabilidad.**

1. Las construcciones deberán tener el grado de estabilidad y solidez necesaria, tanto en lo referente a su ejecución como a su conservación y mantenimiento, que impida la posibilidad de causar daños a personas o a bienes.
2. El Ayuntamiento está facultado para comprobar en todo momento las condiciones de estabilidad y solidez de obras, inmuebles y demás elementos relacionados con su construcción o mantenimiento, pudiendo requerir de contratistas y propietarios, la adopción de las medidas que estime pertinentes al respecto, sin que ello signifique para el mismo responsabilidades de ningún género.

**Artículo. 63 Protección contra incendios**

1. Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios establezca la normativa sectorial vigente, o aquella que pudiera promulgarse, y la Ordenanza Municipal vigente en esta materia.
2. Cuando se trate de edificaciones de uso industrial, estas se adaptarán a la legislación sectorial vigente.
3. En el resto de casos las edificaciones cumplirán con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y resto de normativa técnica aplicable. .
4. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Departamento Municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser



declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

**Artículo. 64 Seguridad en la Utilización**

1. Todas las edificaciones se adecuarán a lo detallado en el código técnico de la edificación en lo que se refiere a las condiciones de Seguridad en la Utilización.

**Artículo. 65 Instalación de pararrayos**

1. Queda condicionada al cumplimiento de lo especificado en la normativa técnica vigente.

**Artículo. 66 Supresión de barreras arquitectónicas**

1. En todas las edificaciones serán de aplicación la normativa de supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas, las normas técnicas de accesibilidad, así como aquella normativa vigente de obligado cumplimiento y la que pudiera promulgarse en dicha materia.

**Artículo. 67 Salida a cubierta**

1. Toda edificación dispondrá de una salida fácil y operativa al tejado, desde un espacio común de la misma, o, cuando menos, independiente de toda habitación cerrada, salvo en las viviendas unifamiliares, en las que podrá accederse desde las mismas.

**Artículo. 68 Señalización de fincas**

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su dirección postal, que será perfectamente visible.
2. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimiento de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar la actuación de los servicios de protección ciudadana en caso de accidente o siniestro.
3. Se adecuará en los aspectos que sean de aplicación, a la normativa de accesibilidad vigente en su apartado de accesibilidad en la comunicación.

**Artículo. 69 Mirillas**

1. En el acceso a la vivienda se colocará un elemento que posibilite el reconocimiento visual, desde el interior de la misma, de la respectiva meseta de escalera o antepuerta.
2. Su colocación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad.

**SECCION 5 CONDICIONES DE SEGURIDAD POR EJECUCIÓN DE OBRAS**

**Artículo. 70 Vallas de protección**

1. El frente de la parcela o solar donde se ejecuten obra de construcción o derribo, se cerrará con una valla de dos metros (2) de altura mínima ejecutada con materiales que ofrezcan condiciones de seguridad y conservación decorosa, tales como ladrillos, tablas o paneles prefabricados. Esta valla no será necesaria cuando se efectúe el cerramiento de la edificación y los trabajos no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito por la vía pública.
2. El espacio ocupado por la valla de protección estará en relación con la anchura de la calle, no admitiéndose en ningún caso una invasión del espacio público mayor de tres metros (3), contados desde la línea de fachada, ni rebasar los 2/3 de la longitud de la acera o dejar un espacio libre de la misma inferior a 0,80 metros.

3. Iguales precauciones se adoptarán en las obras de reparación cuando sus características así lo aconsejen.
4. Las obras de revoco, retejados u otras operaciones análogas de carácter circunstancial, se protegerán con cuerdas, con asistencia de operarios para dar los avisos oportunos, debiendo atenderse al horario de trabajo que fije el Ayuntamiento por exigencias de circulación viario u otras que considere.
5. En las zonas con aceras de anchura inferior a 1,40 metros, se permitirá la colocación de vallas de protección con un saliente de 0,60 metros. Para las obras de reforma que afecten a la fachada de la planta baja, o para las obras de nueva planta hasta que alcancen la altura mínima señalada para las plantas bajas. Para el resto de las obras las vallas serán sustituidas por protecciones voladas o protecciones sobre pies derechos.
6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en los extremos y ángulo salientes de las vallas.
7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto duren las obras. Por lo que, transcurrido un mes sin dar comienzo a las obras, o con interrupción de igual plazo, deberá dejarse libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de que deban adoptarse las medidas precautorias pertinentes.
8. Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones, o riesgo de caídas para los operarios.

#### **Artículo. 71 Precauciones durante la ejecución de las obras**

1. Mientras dure la edificación o reparación de una casa que ofreciese peligro o dificultad al tránsito por las calles, se procederá a la protección del tráfico rodado y peatonal de las inmediaciones en la forma que el Ayuntamiento determine para caso.
2. Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se realizará en el punto o espacio en que el Ayuntamiento designe a tal efecto.
3. Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desmontarán de acuerdo con las instrucciones de la dirección facultativa, siendo ésta responsable de estas tareas.
4. Los andamios serán cuando menos de setenta y cinco centímetros de ancho (75 cm.) y las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia adecuada al servicio a efectuar.
5. La parte exterior de los andamios deberá cubrirse, en vertical hasta una altura mínima en cada planta de un metro (1 ml) de forma que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de materiales, sin perjuicio del deber de cumplir la reglamentación vigente sobre seguridad en el trabajo.
6. El apuntalamiento de edificios se ejecutará siempre bajo dirección facultativa competente.

#### **Artículo. 72 Aparatos elevadores**

1. Los aparatos para elevación de materiales deberán instalarse en el interior del solar o perímetro de precaución. Excepcionalmente y siempre con autorización previa podrán instalarse en la vía pública.
2. La instalación de aparatos elevadores se ajustará a lo previsto en las disposiciones generales reguladoras de la materia.
3. La construcción, instalación y mantenimiento de los aparatos elevadores de uso temporal y mixto para materiales y personas de las obras, se regulará por el Reglamento específico en vigor.
4. La maquinaria e instalaciones auxiliares y sus elementos, utilizables de forma temporal en las obras de construcción, serán objeto de autorización municipal para su funcionamiento.

#### **Artículo. 73 Grúas-torre**

1. La instalación y uso de grúas-torre en la construcción, y en lo que afecta a la competencia municipal, estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) La grúa a montar y todos sus elementos, deberán hallarse en perfecto estado de conservación.
  - b) La grúa instalada deberá estar en perfectas condiciones de funcionamiento, uso y seguridad.
  - c) La utilización de la grúa deberá efectuarse con sujeción a las cargas máximas, establecidas en sus condiciones de trabajo más desfavorables.
  - d) Deberá presentarse una póliza de responsabilidad civil ilimitada para responder de los daños de cualquier tipo que puedan producirse por su instalación, funcionamiento o por estancia en la obra.
  - e) La colocación de los elementos que transporte la grúa se efectuarán de forma que ofrezca la máxima seguridad a juicio del técnico responsable de su funcionamiento.
2. Como norma general, el carro del que cuelga el gancho no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de seguridad de la obra.
    - a) Si por las dimensiones del solar, el área barrida por el brazo o pluma de la grúa rebasase el área acotada del solar y la valla de seguridad, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las prevenciones necesarias para evitar contactos con conducciones eléctricas y peligros de desprendimientos de materiales fuera del recinto acotado, garantizando la seguridad de tránsito por la vía pública.
  3. En los supuestos excepcionales de los párrafos anteriores el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional del Ayuntamiento.

#### **Artículo. 74 Líneas de alta tensión**

1. En las zonas afectadas por líneas de alta tensión, no se permitirá ningún tipo de construcción mientras no se haya efectuado el desvío o descarga de la misma de forma reglamentaria, debiendo solicitar el Ayuntamiento informe de los servicios competentes al respecto, en relación con las líneas y superficies de terreno afectadas.

#### **Artículo. 75 Obras que afectan a la estructura del edificio**

1. Cuando se proyecten, obras de ampliación o reforma de un edificio que afecten a su estructura, deberán aportarse con la solicitud de licencia la siguiente documentación complementaria.
  - a) Estudio de cargas en la estructura existente antes de ampliación o reforma proyectada.
  - b) Estudio de las cargas resultantes de dicha ampliación o reforma.
  - c) Memoria descriptiva de los apeos que hayan de efectuarse en la ejecución de las obras, con expresión de sus cálculos y programa de coordinación de los trabajos.
  - d) Manifestación de si el edificio que se pretende reformar o ampliar, se halla ocupado, con indicación en su caso del nombre y apellidos de los ocupantes.
    - En este caso, los ocupantes del inmueble podrán examinar por sí mismos o por persona delegada, el proyecto técnico y la documentación complementaria y, formular las observaciones de todo tipo que estimen pertinentes.
    - El peticionario de la licencia deberá acreditar en su solicitud, haber practicado en forma fehaciente la notificación del proyecto a los ocupantes, y, manifestar bajo su responsabilidad las observaciones formuladas.
    - En el caso de haberse formulado observaciones por los ocupantes, se remitirán copias de las mismas, y la aceptación o no de las mismas, comprobando el Ayuntamiento la adecuación del proyecto a las mismas, designando el Ayuntamiento un técnico superior especialista en estructuras para que emita informe en necesario y a costa del solicitante.
    - Cumplidas las anteriores prevenciones, podrá continuarse con la tramitación del expediente, sin que la concesión de licencia pueda ser invocada para excluir o disminuir las responsabilidades en que pudiera incurrirse en el ejercicio de las actividades correspondientes.

#### **Artículo. 76 Técnico titulado**

1. Con independencia de la Dirección Facultativa de las obras, deberá haber al frente de las mismas un técnico titulado responsable de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y de las órdenes de dicha dirección en los

siguientes casos:

- a) Movimientos de tierras : vaciado, excavaciones, rebaje de terraplenes, catas de exploración etc.
  - b) Obras de nueva planta en lo relacionado con los trabajos citados en el punto anterior.
  - c) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación que afecten a la estructura del edificio y trabajos de recalce.
  - d) Obras de derribo y demoliciones.
2. Mientras duren los trabajos anteriormente citados, el técnico indicado deberá prestarles la dedicación y atención necesaria, manteniendo su presencia en la obra con la permanencia que precise su correcta ejecución y seguridad, y, en todo caso en la demolición de los elementos estructurales o resistentes, en los trabajos de derribos y mientras estén desarrollando su trabajo las máquinas, a excepción de su funcionamiento en labores de acarreo.

#### **Artículo. 77 Responsabilidades**

1. En primera instancia y con independencia de las responsabilidades que corresponda imponer por parte de los organismos judiciales, el constructor de la obra será responsable directo de cualquier daño que ocurra por omisión de las prescripciones establecidas en los artículos anteriores o por haber desoído los consejos técnicos de la prudencia a estos respectos.

### **SECCION 6 CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA**

#### **Artículo. 78 Aislamiento térmico**

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán con el Código Técnico de la Edificación, y demás normativa vigente de obligado cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse.
2. No se admitirán los puentes térmicos, y todos los paramentos tanto verticales como horizontales que estén en contacto con locales no calefactados deberán estar perfectamente aislados.

#### **Artículo. 79 Aislamiento acústico**

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones aislamiento acústico, previstas en las disposiciones vigentes. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán con el Código Técnico de la Edificación y resto de normativa técnica vigente sobre protección frente al ruido.

#### **Artículo. 80 Barreras antihumedad**

1. Toda habitación debe estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores así como el resto de elementos de protección frente a la humedad, cumplirán con lo especificado en el Código Técnico de la Edificación y en la normativa vigente de obligado cumplimiento y aquellas que pudieran promulgarse.

### **SECCION 7 CONDICIONES BIOCLIMÁTICAS**

#### **Artículo. 81 Determinaciones generales**

1. Las condiciones recogidas en este apartado persiguen la defensa del alojamiento frente a la radiación solar en los meses cálidos, así como y especialmente dadas las

condiciones climatológicas locales, el aprovechamiento de esa radiación en beneficio de los espacios habitables de la vivienda en los meses invernales.

2. Se establecen las siguientes:
  - a) Siempre que las determinaciones de la ordenación urbana lo permitan, todo alojamiento deberá disponer de una superficie de fachada donde el sol llegue a dar el 22 de diciembre un mínimo de tres horas.
  - b) La ordenación del espacio interior del alojamiento deberá perseguir orientaciones componente Sur para las estancias de uso común.
  - c) Se exige la inclusión en el diseño de la edificación de dispositivos exteriores al alojamiento, tales como persianas, que permitan regular la intensidad de radiación incidente en los planos de cerramiento exterior. Se recomienda en particular, la contraventana de lamas orientables como elemento incorporado al diseño del hueco en la edificación.
  - d) Se recomienda soluciones arquitectónicas compactas donde el factor de forma del edificio sea mínimo (superficie total S/volumen total V). En cualquier caso, dicho factor se forma nunca deberá ser superior a 1.
  - e) La compartimentación interior de las viviendas deberá favorecer en la medida de lo posible, la homogeneidad de las temperaturas, así como la ventilación cruzada entre fachadas de distinta orientación.
  - f) Los elementos constructivos de la envolvente del edificio, cerramientos en contacto con el exterior, soleras, muros y cubiertas, deberán favorecer la inercia térmica. A tal fin se recomienda utilizar importantes secciones de material de gran densidad y baja conductividad térmica.
  - g) Se recomienda la adopción de soluciones constructivas que resuelven el aislamiento térmico mejorando las exigencias determinadas en la normativa vigente, preferentemente mediante utilización de materiales naturales como lana de roca o corcho y dispuestos en la posición más exterior posible en la sección del elemento constructivo.
  - h) El acristalamiento de ventanas deberá disponer como mínimo de doble vidrio con cámara de aire de 9 mm. en carpinterías sencillas de clase A-2. Se recomienda el acristalamiento triple (4+6+4+6+4) sobre carpintería de madera o el doble (4+6+4) sobre la doble carpintería de madera (carpintería en dos paños).

## **Artículo. 82 Reutilización de aguas pluviales**

1. Se establece la obligatoriedad en el caso de nueva edificación de proyectar un sistema de recogida, tratamiento y depósito de aguas pluviales soterrado para su reutilización en el sistema de riego de espacio privado de parcela. Aún careciendo de sistema de riego, la solución quedará ejecutada en previsión de una utilización futura.
2. Como mínimo los depósitos para este fin tendrán una capacidad de 1000 litros.



## **TITULO IV. CONDICIONES ESTÉTICAS**





# CAPITULO I CONDICIONES ESTÉTICAS

## SECCION 1 CRITERIOS GENERALES

### Artículo. 83 Definición

1. Se consideran condiciones de estética las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

### Artículo. 84 Aplicación

1. Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

### Artículo. 85 Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos, deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.
2. En las zonas ya edificadas las nuevas construcciones, ampliaciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse.
3. En los sectores de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje naturalístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.
  - a) A tal fin se armonizarán sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.
  - b) 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 los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas 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:
    - Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
    - 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 a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
    - 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.
      - Las determinaciones o condicionamientos a que de lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/1.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.
4. Para el caso de edificación residencial:

- a) El tratamiento compositivo de la edificación tendrá un carácter unitario hasta su encuentro con la calle, teniendo en cuenta los elementos estructurales (muros o pilares), y los espacios comunes de la edificación (portales, etc.), por lo que la composición de las plantas bajas deberán integrarse a nivel compositivo con el resto del edificio.
- b) Los cerramientos de las plantas bajas de la edificación, se ejecutarán con idénticos materiales que los que construyan el resto de la misma, pudiendo admitirse soluciones singulares, condicionadas a su aprobación por el Ayuntamiento, cuando se pretenda conferir a dicha planta el carácter de zócalo o base del edificio.
- c) La decoración de locales en planta baja no podrá desvirtuar en ningún caso la composición general de huecos de la edificación debiendo integrarse en el conjunto edificado.
- d) A los anteriores efectos, se prohibirá el empleo de formas constructivas y materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales y estilos de arquitectura ajenos a la localidad.

## SECCION 2 CRITERIOS PARTICULARES

### Artículo. 86 Fachadas

1. Las fachadas de las edificaciones deberán ser objeto de un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo, utilizándose preferentemente, a los efectos de su adaptación al medio, los materiales habituales en el entorno.
2. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
3. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
4. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
5. No podrán instalarse en las fachadas materiales o elementos que a juicio de los servicios técnicos municipales puedan suponer riesgo para los viandantes.
6. No se podrá instalar elementos que alteren la fachada.
  - a) En el caso de que puedan darse, ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano exterior de la fachada y plano envolvente de cubierta de forma que suponga un detrimento de su calidad estética o molestias a los viandantes, como goteo, etc.
7. La utilización de plantas porticadas o soportales solo será admisible en aquellos casos en que a juicio de los servicios técnicos no se lesionen los valores ambientales de la zona. En estas zonas los elementos verticales de apoyo no podrán rebasar la línea de alineación oficial. Su sección deberá permitir el uso público permanente. En estos elementos porticados no se permitirán instalaciones vistas bajo el forjado, debiéndose buscar soluciones de falsos techos continuos

### Artículo. 87 Medianeras.

1. Si las nuevas edificaciones, en cumplimiento de las condiciones impuestas en la normativa u ordenanzas, dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos.
2. En los edificios de nueva construcción colindantes con solares, las fachadas medianeras deberán cumplir la normativa vigente en sus aspectos térmicos y acústicos. Así mismo, su acabado exterior deberá ser raseado, pintado e impermeabilizado, prohibiéndose expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado o similares.
3. Si por las características de un nuevo edificio construido resultara que éste es inferior

al colindante en fondo edificable y/o altura o bien dispone de patios de luces adosados a medianerías y éstas no están como mínimo raseadas y pintadas e impermeabilizadas, el propietario del nuevo inmueble vendrá obligado a trasdosar estos elementos que como consecuencia de la nueva construcción queden vistos del edificio contiguo, debiéndose garantizar el buen aspecto estético, impermeabilidad y seguridad de la solución aplicada. En cualquier caso se respetarán los huecos de luces.

4. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

## **Artículo. 88 Salientes, entrantes y cuerpos volados**

1. Entrantes y retranqueos
  - a) La alineación oficial fijada por el Plan General podrá ser rebasada exclusivamente con los vuelos permitidos que se establezcan.
  - b) En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que se determine por éste por ninguna construcción sobre rasante, ni bajo rasante, salvo que el Plan General establezcan lo contrario.
2. Cuerpos volados:
  - a) Los cuerpos volados cerrados no podrán comenzar a desarrollarse a menos de 1 m desde la medianería o lindero lateral.
  - b) Los cuerpos volados abiertos o balcones lo harán a una distancia mínima de 0,60 metros, de igual forma.
  - c) En ambos casos la separación no será menor a vez y media la dimensión del vuelo.
  - d) Estas construcciones se desarrollarán a partir de una altura mínima libre nunca inferior a 3,50 m desde la rasante.
  - e) Dimensiones e los vuelos:
    - En edificaciones con fachadas que coinciden con la alineación oficial:
      - El vuelo máximo de estos elementos no podrá superar los 120 centímetros.
      - Los cantos de los balcones no podrán ser superior a 15 centímetros.
      - La longitud máxima de cada balcón o mirador no podrá exceder de 7 metros. ni de 2/3 de la longitud de la fachada.
      - La forma de los elementos volados será regular prohibiéndose expresamente las formas agudas y esquinas con ángulos inferiores a 45 grados.
    - En edificaciones con fachadas a parcela privada las dimensiones serán iguales a las anteriores debiendo autorizarse su variación.
  - f) A ningún efecto se considerarán como cuerpos volados los aleros de cubierta, que podrán llegar hasta la medianera.
  - g) Podrán cerrarse mediante mamparas los cuerpos abiertos (balcones o terrazas) hacia calle o espacio libre público y los que den hacia patios de manzana o patios de parcela, cuando el incremento de superficie edificable que ello supone, no exceda del 3% de la construida en cada planta del edificio, y con diseño común para todas las plantas del mismo. Por ello con la solicitud del primer cerramiento deberá acompañarse el compromiso de la comunidad de propietarios del edificio, de la aceptación del diseño tipo que obligará a los futuros posibles cerramientos.

## **Artículo. 89 Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública**

1. Se incluyen en este epígrafe los rótulos, molduras decorativas, banderines, toldos, portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y cualquier otro elemento constructivo, publicitario u ornamental de la edificación.
2. Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.
3. Por motivos estéticos, tanto relacionados con el propio edificio como con el entorno urbano, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias más

restrictivas a las indicadas en la presente Ordenanza. Asimismo, con carácter excepcional derivado del uso o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros a los aquí definidos, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, en el caso de que su implantación no suponga destrucción de las condiciones estéticas del edificio y su entorno.

4. Serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones:

a) En plantas bajas:

- Los elementos fijos de edificación, como molduras o elementos ornamentales podrán sobresalir un máximo de 0,15 ml. respecto al plano definido por la alineación oficial a partir de una altura de 2,50 ml sobre la rasante de la acera o de la vía pública.
- Con carácter general se garantizará la no afección al arbolado existente, (para su normal desarrollo) por los elementos tratados en este artículo.
- Toldos:
  - Se colocarán a una altura mínima respecto a la rasante de acera de 2,80 ml tanto sean fijos como móviles.
  - Su vuelo máximo será igual al máximo permitido a los cuerpos volados de edificación más 1,00 ml.
  - En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 metros, medidos a la arista exterior del bordillo de la acera.
  - Su arranque en fachada no podrá superar el forjado de techo de planta baja.
  - No se conceptuarán como toldos los elementos de protección a base de materiales rígidos, aún cuando su estructura sea desmontable, que no podrán instalarse en las fachadas exteriores ni interiores a patios, ni espacios abiertos.
- Marquesinas:
  - Se construirán a una altura mínima sobre la rasante de acera de 3,00 metros medidos desde el punto más desfavorable y sin que ninguno de sus puntos pueda superar el forjado de techo de planta baja.
  - Su vuelo máximo será el que corresponda al máximo permitido a los cuerpos volados de edificación más 0,20 metros.
  - En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 metros medidos a la arista exterior del bordillo de la acera.
  - Asimismo, deberán estar convenientemente iluminadas.
- Rótulos de tipo luminoso:
  - Cuando sean adosados a la fachada, no podrán colocarse a altura inferior a 3,00 metros sobre la rasante de acera y su vuelo máximo será de 0,20 metros respecto del plano definido por la alineación, sin rebasar la altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.
  - Los colocados de forma perpendicular a fachada (en banderola), tendrán un espesor máximo de 0,20 ml, no podrán sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación y deberán además retranquearse un mínimo de 0,50 metros de la arista exterior del bordillo de acera, manteniendo la altura mínima de 3,00 metros sobre rasante.
- Rótulos no luminosos:
  - Podrán colocarse adosados a la fachada en las condiciones señaladas para los luminosos, a partir de los 3,00 metros de altura y en alturas inferiores, con un vuelo máximo de 5 centímetros, debiendo en estos casos construirse de materiales sólidos y con formas suaves que no puedan suponer peligro para los peatones.
  - En ningún caso podrán estos rótulos superar la cota del forjado de techo de planta.
  - Se determinarán por los técnicos las alturas de las letras.
- Persianas de protección:
  - En locales existentes, y para permitir la colocación de persianas de protección se autoriza un vuelo de hasta 25 centímetros para las cajas, con una altura mínima de 2,50 metros respecto a la rasante de acera exigiéndose un recubrimiento exterior de la misma, similar o integrado armónicamente respecto al del resto de la fachada.

b) En plantas superiores:

- Queda expresamente prohibida la instalación de marquesinas o elementos análogos por encima del forjado de techo de planta baja, tanto en fachada principal como en posterior.
  - Los elementos fijos de edificación de tipo ornamental podrán sobresalir un máximo de 15 centímetros respecto del plano definido por la alineación de fachada.
  - Los rótulos adosados deberán limitarse a los antepechos bajo los huecos, o a los frentes de antepechos de balcones, con un vuelo máximo de 15 centímetros respecto del paño soporte, y en longitudes máximas iguales a la proyección vertical de los huecos de fachada, incluso en balcones.
  - Se prohíbe la colocación de rótulos sobre la altura de coronación del edificio, en los edificios destinados a uso residencial. Podrán ser autorizables respecto al resto de usos. En este caso, se realizarán con letras sueltas, un tamaño máximo de 0,80 metro de altura.
  - Los rótulos perpendiculares a fachada (en banderola) tendrán un espesor máximo de 20 centímetros no pudiendo sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación y hasta una altura máxima inferior a 1 metro a la de cornisa del edificio. Serán de letras sueltas.
  - Los toldos, deberán adecuarse estrictamente a la dimensión de los huecos, (salvo en áticos), y mantener criterios unitarios de diseño y colores en todo el edificio.
- c) Los elementos tratados en este artículo se prohíben con carácter general en los edificios catalogados, salvo autorización expresa de la administración competente.

#### **Artículo. 90 Modificación de fachadas**

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

#### **Artículo. 91 Tratamiento de los tendederos**

1. Los tendederos deberán situarse en los patios interiores, siempre que estos existan; en patinillos específicos construidos con ese fin; o en los espacios bajo cubierta, siempre que ello sea posible.
2. Dichos tendederos se habilitarán en fachada, si las soluciones anteriores no fuesen viables.
  - a) En este último caso, se deberán cubrir con elementos que eviten la visión de la ropa tendida desde el exterior, debiendo integrarse su diseño en el conjunto de la fachada de la que formen parte.

#### **Artículo. 92 Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante**

1. Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias, recogida de aguas, alumbrado, etc.-.
2. Sólo se autorizarán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso principal en los casos y condiciones que expresamente se señalen en el planeamiento urbanístico vigente. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir la utilización de determinados materiales de cerramiento y colores y formas concretos, a los efectos de su adaptación al entorno.



## **TITULO V. CONDICIONES REGULADORAS DEL MEDIO NATURAL**





## **CAPITULO I CONDICIONES REGULADORAS DEL MEDIO NATURAL**

### **SECCION 1 DISPOSICIONES PARTICULARES SOBRE LA MATERIA**

#### **Artículo. 93 Conservación del manto de tierra vegetal**

1. Se establece como objetivo prioritario de la obra de urbanización y edificación, la conservación del manto de tierra vegetal, en cuanto recurso difícilmente renovable. Por lo tanto será obligatorio en cualquier obra conservar la capa superficial constituida por lo que se suele llamar tierra vegetal, y cuyo espesor, que es variable será determinado en cada caso por los servicios técnicos del Ayuntamiento o por la dirección facultativa de las obras de jardinería y paisaje. Cuando hayan de llevarse a cabo movimientos de tierra se procederá a retirar esta capa, almacenarla y, una vez terminadas las obras, a distribuirla convenientemente.
2. La altura máxima permitida de los caballones de tierra vegetal almacenada será de 2 metros.

#### **Artículo. 94 Infiltración y drenaje**

1. Siempre que sea posible se deberá favorecer la infiltración del agua de lluvia o de riego como opuesta a la escorrentía superficial, controlada o no. Con este fin se procurará que las superficies impermeables ocupen la menor extensión posible.
2. Se procederá al drenaje de todos aquellos terrenos que por causas de la nueva topografía acumulen en exceso el agua de lluvia o de riego. Las superficies que figuren en los planos como sensiblemente horizontales deberán ejecutarse en obra con una pendiente longitudinal o transversal no inferior al uno por ciento (1%) para permitir la evacuación de las aguas de lluvia o riego.

#### **Artículo. 95 Prevención de erosión**

1. Por el contrario, cuando las pendientes que presenta el terreno o que han sido proyectadas sean superiores al diez por ciento, será necesario revestir completamente la superficie de los caminos por alguno de los procedimientos acostumbrados (enlosado riego asfáltico, etc.) que impida la erosión.
2. El perfil transversal de los caminos será convexo y trazado de forma que la pendiente se acentúe al alejarse del eje longitudinal. Para los caminos y superficies revestidas la pendiente transversal será próxima al uno por ciento, y para las no revestidas al dos por ciento.
3. En los terraplenes y taludes permanentes y en aquellos que hayan de permanecer como tales más de 8 meses, se deberán tomar las medidas necesarias para combatir la erosión provocada por la escorrentía. La protección mediante geotextiles apropiados y la hidrosiembra serán en estos casos obligatorias.

#### **Artículo. 96 Prevención de la contaminación**

1. Durante las obras de edificación, urbanización y ajardinamiento, se deberán evitar la contaminación del suelo y de los cursos de agua mediante sustancias tales como aceites, carburantes, etc. Igualmente queda prohibido el vertido aún temporal de toda clase de desechos sólidos.

#### **Artículo. 97 Arbolado**

1. El arbolado existente tanto en espacios públicos como privados, deberá conservarse en buen estado. Cuando una obra pueda afectar a ejemplares arbóreos, se garantizará que durante el transcurso de las obras éstos no sufrirán lesiones o deterioros.

2. Cuando causas imponderables exijan la sustitución de arbolado en espacios libres públicos, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición mediante especie similar a la anterior o especie autóctona de la zona, en las condiciones que establezcan los servicios municipales correspondientes.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con espacios libres o vías públicas será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la edificación, excepto cuando este retranqueo quede absorbido por el trazado de la acera de circulación, o sirva para acceso de servicios públicos tales como bomberos, ambulancias, etc.
4. Queda prohibida la poda de árboles que no consista en la simple limpieza de ramas secas, mal colocadas o enfermas. Ninguna rama de más de 4 cm. de diámetro deberá ser cortada si no está justificado por algunas razones expuestas anteriormente. En cualquier caso será obligatorio el tratamiento de cortes y heridas, y que consistirá al menos en cubrirlos con mástic y otro producto idóneo con objeto de impermeabilizar y evitar así la infección y pudrición de la rama.
5. Con respecto a la protección del arbolado, se observara lo siguiente:
  - a) Cuando se realicen obras próximas a plantaciones de arbolado o cuando los vehículos hayan de circular por dichos lugares, se protegerán los troncos de los árboles hasta una altura de 3 m. medidos desde el suelo por medio de tabloncillos ligados entre sí, impidiéndose también el paso de maquinaria pesada sobre la zona de proyección de la copa del árbol.
  - b) Cuando se ejecuten hoyos o zanjas en las zonas próximas a plantaciones de arbolado, la excavación no deberá acercarse a más de 1 metro de distancia y si por alguna causa no fuera posible respetar tal distancia, el servicio técnico del Ayuntamiento determinará, antes de comenzar los trabajos, la solución idónea.
  - c) Si, como consecuencia de la excavación resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a 5 cm. de diámetro, éstas se cortarán con cortes limpios, cubriéndose con cicatrizantes apropiados. Se procurará en todo caso que la apertura de zanjas próximas a arbolado coincida con la época de reposo vegetal.
  - d) Cuando en una excavación resultasen afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a 3 días, procediéndose a continuación a su riego.
  - e) En todo caso, queda prohibido ejercer sobre el arbolado público las siguientes actividades:
    - Anudarle ropas, alambres, carteles o cualquier elemento punzante.
    - Verter sobre ellos o almacenar junto a ellos, líquidos, sólidos, gases aerosoles que puedan perjudicarles o causarles algún daño.
    - Subirse a ellos, desgarrar sus ramas, hacer incisiones, golpearlos o partirlos.
    - Hacer junto a ellos o con ellos, fuego, depositar escombros, residuos, basuras y todo aquello que dificulte su ciclo vital y desarrollo natural.

## **Artículo. 98 Espacios libres privados**

1. El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será libre, salvo las limitaciones establecidas respecto a la protección del arbolado. En cualquier caso se diseñarán con criterios de bajo mantenimiento, buscando soluciones de especies autóctonas así como sistemas de riego que permitan la utilización de agua no potable.
2. Los espacios libres se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.
3. En los proyectos de jardinería se elegirán las especies vegetales en función de consideraciones ecológicas, según lo cual serán prioritarias las especies autóctonas, naturalizadas o cuya importancia al considerar las expectativas de mantenimiento con objeto de evitar el decaimiento y el consecuente mal aspecto de las plantaciones.
  - a) Se deberá plantar, al menos, un árbol por cada 200 metros de parcela neta. Su tamaño mínimo será de 2,5 metros de altura y de 12 a 14 cm. de circunferencia.
  - b) Aquellos que soporten en edad adulta un porte de 5 o más metros, deberán plantarse a una distancia mínima de tres metros de los linderos de las parcelas colindantes.

**Artículo. 99 Vallas publicitarias**

1. Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias en todo el suelo clasificado como no urbanizable.
2. Tanto en suelo urbanizable como en el urbano solo se permitirá la instalación de vallas publicitarias como cierre de obra en aquellas parcelas que tengan otorgada licencia de edificación, ya sea para nueva edificación o rehabilitación y mientras estén ejecutándose las obras de edificación.
3. Las pinturas murales de carácter publicitario quedan prohibidas con carácter general en todo tipo de edificación del término municipal.

**Artículo. 100 Gestión de residuos de obra**

1. En todos los proyectos de edificación será obligatorio redactar un Plan de Producción y Gestión de Residuos de Construcción y Demolición de acuerdo con la normativa vigente.
2. Como mínimo contendrá lo siguiente:
  - a) Identificación de los residuos a generar, codificados con arreglo a la Lista Europea de Residuos publicada por Orden MAM/304/2002 de 8 de febrero o sus modificaciones posteriores.
  - b) Clasificación y descripción de los residuos
  - c) Se identifican dos categorías de Residuos de Construcción y Demolición (RCD)
    - RCDs de Nivel I.- Residuos generados por el desarrollo de las obras de infraestructura de ámbito local o supramunicipal contenidas en los diferentes planes de actuación urbanística o planes de desarrollo de carácter regional, siendo resultado de los excedentes de excavación de los movimientos de tierra generados en el transcurso de dichas obras. Se trata, por tanto, de las tierras y materiales pétreos, no contaminados, procedentes de obras de excavación.
    - RCDs de Nivel II.- Residuos generados principalmente en las actividades propias del sector de la construcción, de la demolición, de la reparación domiciliaria y de la implantación de servicios.



En Urkabustaiz, Agosto de 2014



Javier Martínez Callejo

Dr. Arquitecto



Jesús Luis Sola Jiménez

Geógrafo y Licenciado en Derecho

En representación propia y del resto del equipo.