

TITULO III

NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACION

CAPITULO PRIMERO

PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION  
Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

## CAPITULO PRIMERO

### Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno

#### SECCION 1ª.

#### DETERMINACIONES GENERALES

##### Art. 3.1.1. DEFINICION

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno

##### Art. 3.1.2. CAPACIDAD DE EDIFICAR

1.- La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.

2.- En el suelo no urbanizable cabrá la edificación en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el Título IV, Capítulo Segundo.

3.- En suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas en el Título IV, Capítulo Tercero, cuando estén calificadas como aptas para edificar y cumplan las condiciones de solar.

4.- En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en el Título IV, Capítulo Cuarto, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las normas particulares de la zona en que se encuentren.

5.- No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aun cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

##### Art. 3.1.3. CLASES DE CONDICIONES

1.- La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las secciones y capítulos siguientes referentes a los aspectos:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- e) Condiciones de volúmen y forma.
- f) Condiciones de calidad e higiene.
- g) Condiciones de dotaciones y servicios.
- h) Condiciones de seguridad.
- i) Condiciones ambientales.
- j) Condiciones de estética.

2.- Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.

3.- La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título II., según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

4.- En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que las N.S.M. establecen para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que las desarrolle.

5.- En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

## SECCION 2ª.

### CONDICIONES DE LA PARCELA

#### Art. 3.1.4. DEFINICION

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

#### Art. 3.1.5. APLICACION

Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación de zona.

#### Art. 3.1.6. RELACION ENTRE EDIFICACION Y PARCELA

1.- Toda edificación estará indisolublemente vinculada

a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2.- La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Art. 3.1.7. SEGREGACION Y AGREGACION DE PARCELAS

1.- No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

2.- Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 3.1.15. y si no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Art. 3.1.8. DELIMITACION E IDENTIFICACION DE LAS PARCELAS

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

Art.3.1.9. LINDEROS

1.- Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2.- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente; son linderos laterales los restantes, llamándose trasero el lindero opuesto al frontal.

3.- 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, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

4.- El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Art. 3.1.10. DIMENSION MINIMA DE LINDEROS

Es la establecida por estas Normas o por los planes que desarrollen las N.S.M., para uno o varios linderos de parcela.

Art. 3.1.11. DIMENSION MAXIMA DE LOS LINDEROS

Es la establecida por estas Normas, o por los planes que desarrollen las N.S.M., para uno o varios linderos de parcela, expresada en valor absoluto o como relación entre linderos.

Art. 3.1.12. SUPERFICIE DE LA PARCELA

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

Art. 3.1.13. PARCELA MAXIMA

Cuando estas Normas o el planeamiento que desarrollen las N.S.M. establezcan parcela máxima, no podrán formularse divisiones o agregaciones de propiedades que generen unidades de tamaño superior a la parcela máxima.

Art. 3.1.14. PARCELA EDIFICABLE

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

Art. 3.1.15. CONDICIONES PARA LA EDIFICACION DE UNA PARCELA

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

a) Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en el artículo 4.4.5. apartado 3, deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las N.S.M. o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

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

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

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

c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las N.S.M. o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 3.1.7. apartado 2, las condiciones dimensionales fijadas por las N.S.M. o los instrumentos que las desarrollen en relación a:

i) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

ii) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

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

Art. 3.1.16. SOLAR

Salvo que mediare un instrumento de planeamiento que estableciera condiciones adicionales, tendrán la condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el artículo 3.1.15. y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.



## SECCION 3ª.

### CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

#### Art. 3.1.17. DEFINICION

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen las N.S.M.

#### Art. 3.1.18. APLICACION

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

#### Art. 3.1.19. ELEMENTOS DE REFERENCIA

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

#### Art. 3.1.20. REFERENCIAS PLANIMETRICAS DE LA PARCELA

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

a) Linderos: definidos en el artículo 3.1.9.

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

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

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



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

Art. 3.1.21. REFERENCIAS ALTIMETRICAS DEL TERRENO

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

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  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Art. 3.1.22. REFERENCIAS DE LA EDIFICACION

En la regulación de las N.S.M. se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

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

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

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

d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Art. 3.1.23. POSICION DE LA EDIFICACION RESPECTO A LA ALINEACION

1.- Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

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

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

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

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

Art. 3.1.24. SEPARACION A LINDEROS

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

2.- En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al trasero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el lindero trasero, 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.

Art. 3.1.25. RETRANQUEO

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

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

Art. 3.1.26. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS

1.- La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

2.- Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Art. 3.1.27. FONDO EDIFICABLE

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

Art. 3.1.28. AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

Es el área dentro de la cual pueda situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

SECCION 4ª.

CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

Art. 3.1.29. DEFINICION

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

Art. 3.1.30. APLICACION

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

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

Art. 3.1.31. OCUPACION O SUPERFICIE OCUPADA

1.- Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de las fachadas de todas las plantas, incluso terrazas y cuerpos volados cerrados, sobre un plano horizontal, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, en edificación en manzana cerrada, de los aleros y cornisas.

2.- En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

3.- La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrollen las N.S.M.

Art. 3.1.32. SUPERFICIE OCUPABLE

1.- Se entiende por superficie ocupable la superficie

de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2.- Su cuantía puede señalarse:

a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

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

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

#### Art. 3.1.33. COEFICIENTE DE OCUPACION

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

2.- Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.

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

#### Art. 3.1.34. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

### SECCION 5ª.

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

#### Art. 3.1.35. DEFINICION

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela,

y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Art. 3.1.36. APLICACION

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

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

Art. 3.1.37. SUPERFICIE CONSTRUIDA O EDIFICADA POR PLANTA

1.- Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas tanto exteriores como interiores, y los ejes de medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie, medida en la misma forma.

2.- Por superficie construida por vivienda o local de negocio, la que resulte, medida en la forma indicada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de las dependencias comunes del edificio. (Decreto 2114/1968, de 24 de Julio).

3.- En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales; los pasajes de acceso a espacios libres públicos; los patios interiores de parcela, que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas; las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable; los elementos ornamentales en cubierta; y la superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

Art. 3.1.38. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

Es la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Art. 3.1.39. SUPERFICIE UTIL

1.- Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.



2.- La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

3.- La superficie útil de las viviendas y locales de Protección Oficial, se medirá de acuerdo a la normativa aplicable.

Art. 3.1.40. SUPERFICIE EDIFICABLE

1.- Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

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

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

Art. 3.1.41. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

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

2.- Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

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

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

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

SECCION 6ª.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.1.42. DEFINICION

Las condiciones de volúmen y forma son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Art. 3.1.43. APLICACION

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

Art. 3.1.44. SOLIDO CAPAZ

Es el volúmen, definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Art. 3.1.45. ALTURA DEL EDIFICIO

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

Art. 3.1.46. COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA

1.- Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura de los edificios, considerándose como tal la rasante de la acera o pavimento en el punto medio de la fachada.

Para edificación aislada se considera la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio de cada fachada.

2.- Cuando las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.



Art. 3.1.47. ALTURA EN UNIDADES METRICAS

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

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

b) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

Art. 3.1.48. ALTURA EN NUMERO DE PLANTAS

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

Art. 3.1.49. ALTURA EN RELACION CON EL ANCHO DE CALLE

1.- Es la medida de la altura del edificio cuando se expresa:

a) Como valor fijo en metros y número de plantas relacionado con un ancho de calle determinado.

b) Como proporción entre la altura del edificio y el ancho de la calle a la que da frente.

2.- La medición del ancho de la calle se realizará entre las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación número 10, o, en los planos de alineaciones de las figuras de planeamiento que desarrollen las N.S.M., siempre en la perpendicular a la alineación en el punto medio del frente de la parcela.

En caso de dudas en la interpretación, se seguirán los siguientes criterios:

a) Cuando las alineaciones de calle no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el existente en la perpendicular a la alineación de fachada trazada en el punto medio de la misma.

b) En fachadas a plazas, se tomará como anchura la correspondiente a la mayor de las calles que afluyan a ella.

c) No se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a embocaduras de otras vías, sino que el ancho se medirá a la línea de prolongación de las alineaciones.

3.- La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.

b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo

modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera, computando con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).

c) En parcelas de esquina a calles de diferente ancho, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.

d) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento veinte (120) centímetros.

Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

e) En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

#### Art. 3.1.50. ALTURA MAXIMA

1.- Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de cornisa.

2.- Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

3.- Se establece en quince (15) metros y cinco (5) plantas, PB+4, la altura y el número máximo de plantas para la edificación en el municipio de Barbastro, salvo en aquellas Areas de Planeamiento Diferenciado (A.P.D.) en las que las determinaciones y gestión de su ordenación anterior autoricen alturas superiores, en las que se permitirán éstas, siempre y cuando dispongan de instrumento de desarrollo definitivamente aprobado, se hubieren cumplido por parte del promotor, los compromisos urbanizadores suscritos con el Ayuntamiento y cuando la consolidación por edificaciones de mayor altura, del tramo de calle comprendido entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, sea superior al cincuenta por ciento (50%) de la longitud total del citado tramo, en cuyo caso se permitirá alcanzar la altura media de los edificios ya construidos en el mismo. Se considera como altura media de los edificios al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado.

4.- Para los núcleos residenciales de Burceat y Cregenzán la altura de cornisa y el número máximo de plantas será de nueve (9) metros y tres (3) plantas, PB+2.

Art. 3.1.51. CONSIDERACION DE LA CONDICION DE ALTURA

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

Con carácter general para las zonas residenciales, salvo lo dispuesto en la normativa particular de cada zona, la altura mínima se fija en tres (3) metros menos que la altura reguladora máxima, correspondiendo a la altura media de una (1) planta.

Art. 3.1.52. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

1.- Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachada y patios, con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

c) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería

2.- Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar.

Art. 3.1.53. ALTURA DE PISO

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

Art. 3.1.54. ALTURA LIBRE DE PISO

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

Art. 3.1.55. COTA DE PLANTA DE PISO

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

Art. 3.1.56. PLANTA

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

La regulación de las N.S.M. considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de sesenta (60) centímetros sobre la cota de origen y referencia. (Gráfico nº. 12).

La altura libre mínima en sótano, será de doscientos veinte (220) centímetros, medidos desde la cara inferior de forjado o jácena a suelo, para uso de estacionamiento o garaje, y de doscientos cincuenta (250) centímetros, para cualquier otro uso permitido.

b) Semisótano: Es aquella planta en que el techo se halla a menos de ciento veinte (120) centímetros sobre la cota de origen y referencia y cuyo suelo se halla a más de sesenta (60) centímetros, respecto a dicha cota. (Gráfico nº. 13).

La altura libre mínima en semisótano, es igual a la de sótano.

El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada; ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas, en la normativa de la zona.

c) Baja: es aquella planta en que el suelo se halla comprendido entre ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, o sesenta (60) centímetros por debajo de ella. (Gráfico nº. 14).

d) Entreplanta: planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta, siempre que su superficie útil no exceda del sesenta por ciento (60%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, y no se rebase la superficie edificable.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a doscientos cincuenta (250) centímetros; salvo que se destine a almacenaje, o aparcamiento; sin utilización permanente de personas, que podrá tener una altura libre de piso de doscientos veinte (220) centímetros.

e) Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de la planta piso se

determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo (Gráfico nº. 16)

f) Atico: planta de piso situada sobre la altura de cornisa, cuyos planos de fachadas exteriores se sitúan respecto a los planos generales de los del edificio, a una distancia igual o superior a la determinada por la intersección del plano trazado a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales desde el borde del forjado de la última planta, y el correspondiente a la altura mínima de pisos, con distancia mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros. (Gráfico nº. 17).

g) Entrecubierta: 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.

Del cómputo de la superficie, queda excluida la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2.- Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

#### Art. 3.1.57. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

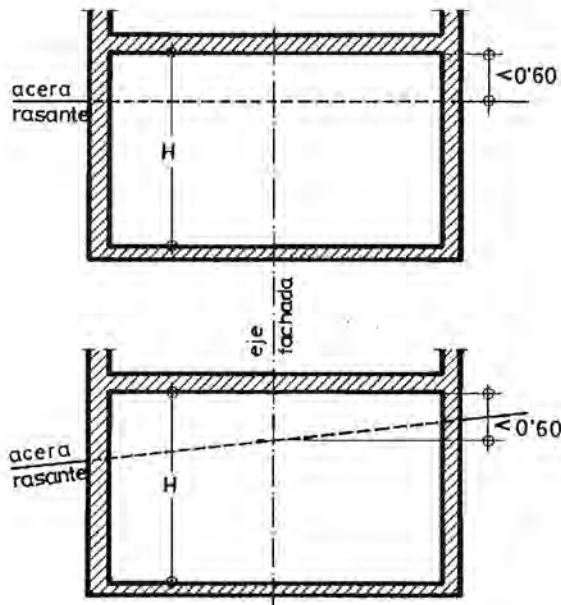
b) Edificación entre medianeras, la que estando construída en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidente, al menos, con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera o adosada, es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a usos residenciales de vivienda unifamiliar.

d) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común y la de edificación aislada en los restantes.

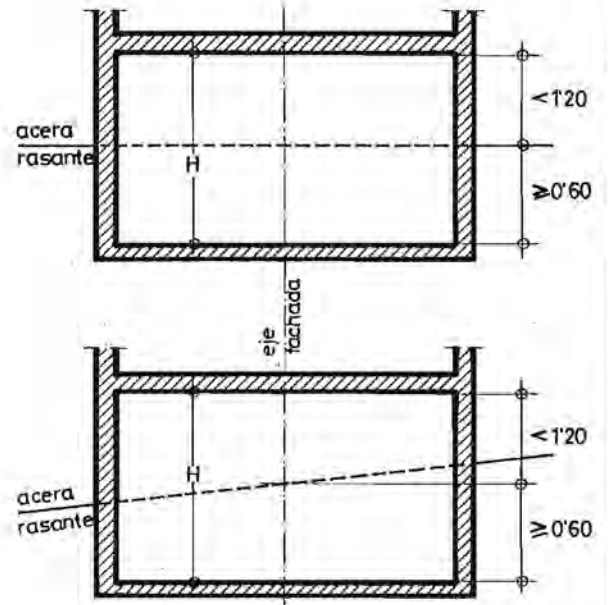


**GRAFICO Nº 12**  
**SOTANOS**



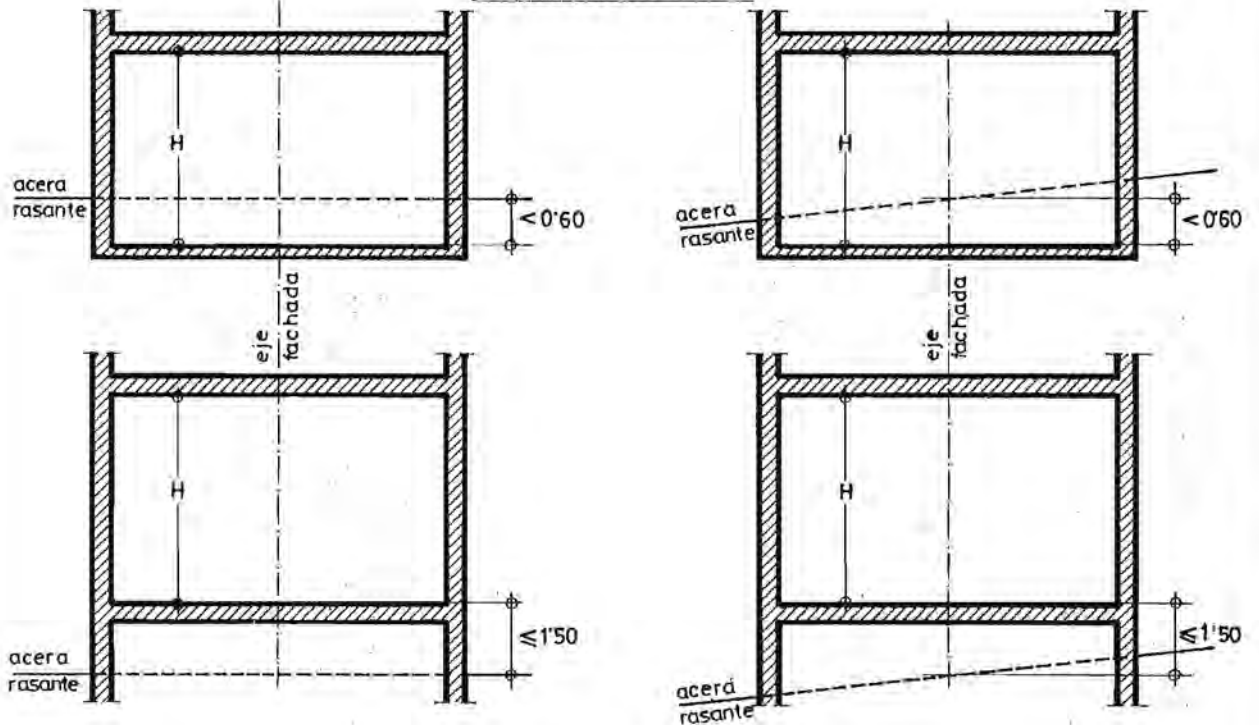
$H \geq 2'20$  aparcamientos  
 $H \geq 2'50$  otros usos

**GRAFICO Nº 13**  
**SEMISOTANOS**



$H \geq 2'20$  aparcamientos  
 $H \geq 2'50$  otros usos

**GRAFICO Nº 14**  
**PLANTA BAJA**



$H \geq 2'20$  aparcamientos  
 $H \geq 2'50$  otros usos

GRAFICO Nº 15  
USO VIVIENDA EN PLANTA BAJA

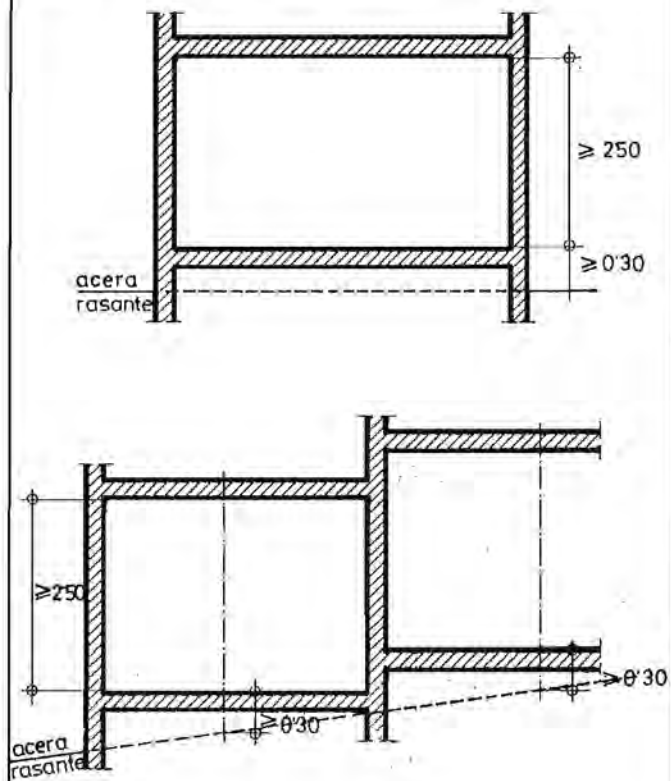
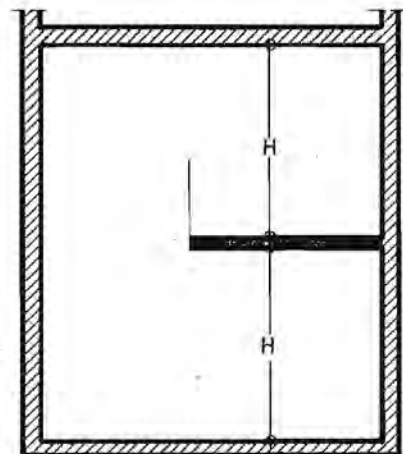


GRAFICO Nº 16  
ENTREPLANTA



H  $\geq$  2'20 aparcamientos  
H  $\geq$  2'50 otros usos  
S. entreplanta  $\leq$  60% S. planta baja

GRAFICO Nº 17  
ATICO

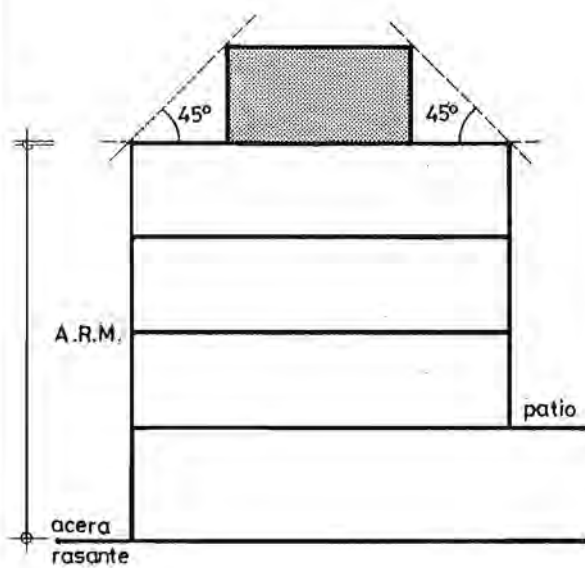
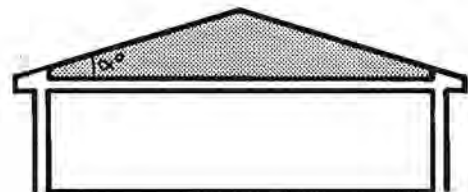


GRAFICO Nº 18  
ENTRECUBIERTA



$\alpha$  = variable.



CAPITULO SEGUNDO

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

## CAPITULO SEGUNDO

### Condiciones de calidad e higiene de los edificios

#### Art. 3.2.1. DEFINICION

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

#### Art. 3.2.2. APLICACION

1.- Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

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

### SECCION 1ª.

#### CONDICIONES DE CALIDAD

#### Art.3.2.3. CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

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

2.- Para conseguir un nivel de calidad normal en el proyecto y la construcción de los edificios, se tomarán como base las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE) y las Normas Técnicas de Calidad (NTC) de las Viviendas de Protección Oficial (VPO).

#### Art. 3.2.4. AISLAMIENTO TERMICO

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 las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

Art. 3.2.5. AISLAMIENTO ACUSTICO

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la Edificación vigente.

Art. 3.2.6. BARRERAS ANTIHUMEDAD

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

SECCION 2ª.

CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES

Art. 3.2.7. LOCAL

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

Art. 3.2.8. LOCAL EXTERIOR

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

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

2.- Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Art.3.2.9. PIEZA HABITABLE

1.- Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2.- Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna

de las condiciones que se señalan en el artículo 3.2.8. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art. 3.2.10. PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SOTANO Y SEMISOTANO

1.- No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

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

Art. 3.2.11. VENTILACION

Es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

a) Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

b) Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

Art. 3.2.12. ILUMINACION

1.- Iluminar un local es proveerle de luz, mediante:

a) Medios naturales: cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.

b) Medios artificiales: cuando se utilizan medios de iluminación artificial.

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

Art. 3.2.13. VENTILACION E ILUMINACION DE PIEZAS HABITABLES

1.- Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2.- La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio (1:3) de la de iluminación.

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

Art. 3.2.14. OSCURECIMIENTO DE LAS PIEZAS HABITABLES

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior; bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

SECCION 3ª.

CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.2.15. PATIO

1.- Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también se considerará como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras (2:3) partes de su longitud total.

2.- Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

a) Patio de parcela: es aquel que esta situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

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

c) Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

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

4.- La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta Sección, salvo que la normativa de zona autorice otros valores.

5.- A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta.

Art. 3.2.16. ANCHURA DE PATIOS

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

2.- Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3.- La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.

Art. 3.2.17. MEDICION DE LA ALTURA DE LOS PATIOS

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja, que abra huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Art. 3.2.18. DIMENSION DE LOS PATIOS DE PARCELA CERRADOS

En los patios de parcela cerrados, el ancho estará condicionado por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

a) En patios de parcela cerrados a los que den piezas habitables o dormitorios, se podrá inscribir un círculo de diámetro  $0,30 H$  y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a  $H^2/8$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de tres (3) metros y de doce (12) metros cuadrados para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a dos (2) metros para las luces rectas y diámetro y ocho (8) metros cuadrados para la superficie.

b) En patios de parcela cerrados a los que den cocinas, y no abran piezas habitables o dormitorios, se podrá inscribir un círculo de diámetro  $0,20 H$ , y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a  $H^2/10$ . Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que den piezas habitables o dormitorios.

c) En patios de parcela cerrados a los que no den piezas habitables, dormitorios y cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro  $0,15 H$ , y la superficie



del patio deberá ser igual o mayor a  $H^2/20$ . Se fija un mínimo de tres (3) metros para luces rectas y diámetro y de nueve (9) metros cuadrados para la superficie.

d) Quedan exentas del cumplimiento de estas dimensiones las viviendas que se construyan sobre solares entre muros medianeros en la Zona de Casco Antiguo.

En ella las dimensiones de los patios de parcela cerrados podrán ser, como mínimo, las señaladas en el apartado c) anterior, independientemente de las piezas que abran a ellos.

Art. 3.2.19. DIMENSIONES DE LOS PATIOS INGLESSES

Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de edificios de vivienda unifamiliar.

Art. 3.2.20. COTA DE PAVIMENTACION

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

Art. 3.2.21. ACCESO A PATIOS

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

Art. 3.2.22. CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS

1.- En las zonas de uso característico residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que reduzcan la superficie de los patios de parcela por debajo de los mínimos fijados.

2.- El planeamiento que desarrollen las N.S.M. podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

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



Art. 3.2.23. PATIOS MANCOMUNADOS

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

Art. 3.2.24. DIMENSION DE LOS PATIOS DE PARCELA ABIERTOS

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La longitud del frente abierto no será inferior a un sexto (1:6) de la altura, con un mínimo de tres (3) metros.

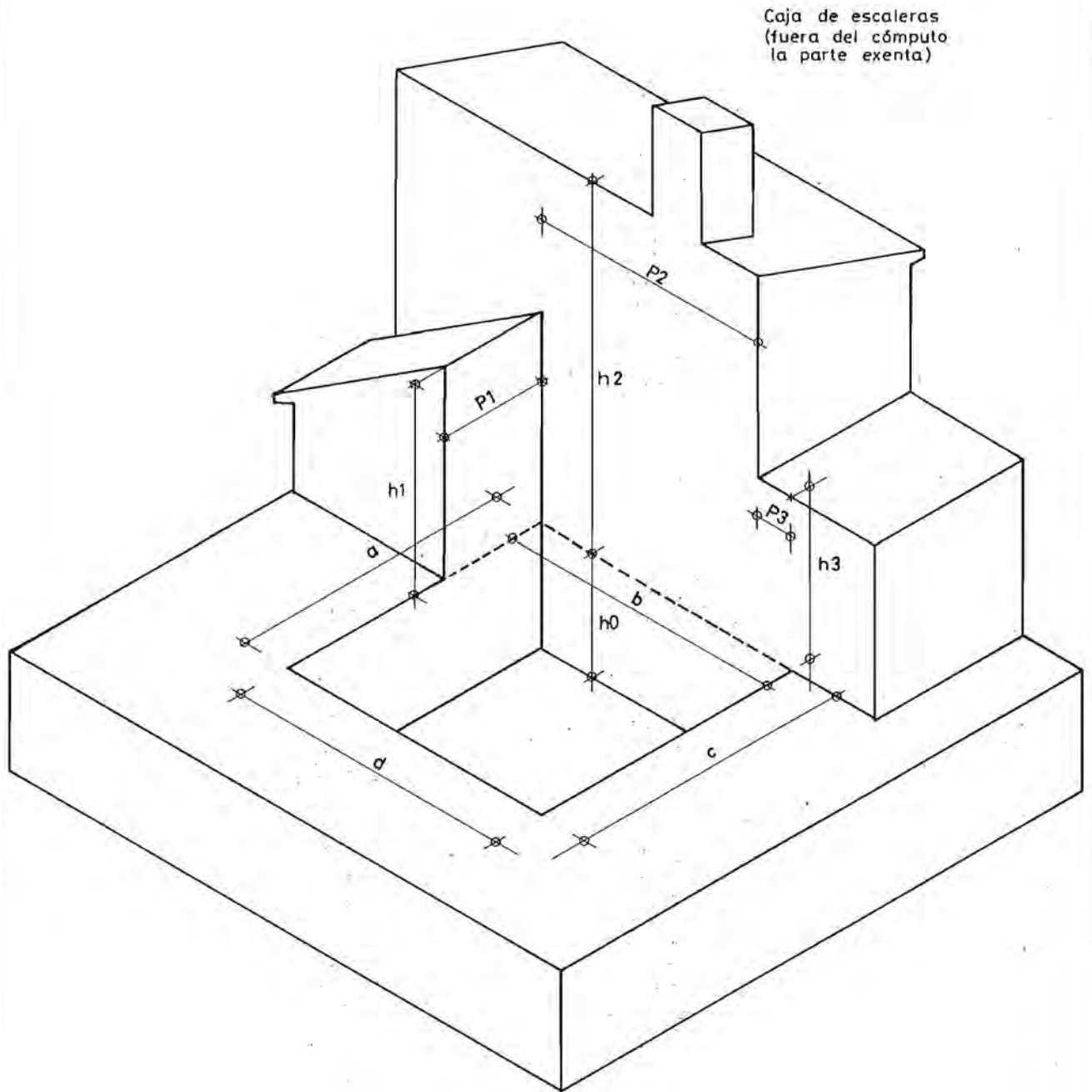
b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será como máximo igual a vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios, y dos (2) veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas.

c) No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

Art. 3.2.25. DIMENSION DE LOS PATIOS DE MANZANA

Las dimensiones de los patios de manzana se detallan en las presentes N.S.M., o en su caso, en las figuras de planeamiento que las desarrollen.

GRAFICO Nº 19  
 ALTURA DE PATIO



$$p = a + b + c + d$$

$$\text{ALTURA DE PATIO} = H = h_0 + \frac{h_1 P_1 + h_2 P_2 + h_3 P_3}{a + b + c + d}$$

CAPITULO TERCERO

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES  
Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

## CAPITULO TERCERO

### CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

#### Art. 3.3.1. DEFINICION

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

#### Art. 3.3.2. APLICACION

1.- Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2.- En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

### SECCION 1ª.

#### DOTACION DE AGUA

#### Art. 3.3.3. DOTACION DE AGUA POTABLE

1.- Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a doscientos cincuenta (250) litros habitante.

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

3.- En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de estas

N.S.M., no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

Art. 3.3.4. DOTACION DE AGUA CALIENTE

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

SECCION 2ª.

DOTACION DE ENERGIA

Art. 3.3.5. ENERGIA ELECTRICA

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

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

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

Art. 3.3.6. INSTALACIONES DE TRANSFORMACION

Quando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía

pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

Art. 3.3.7. CUARTO DE CONTADORES Y CONTROLES

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

Art. 3.3.8. PUESTA A TIERRA

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

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

Art. 3.3.9. GAS ENERGETICO

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

Art. 3.3.10. COMBUSTIBLES LIQUIDOS

1.- Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

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

Art. 3.3.11. COMBUSTIBLES SOLIDOS

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en la Ordenanza sobre Contaminación Atmosférica.

Art. 3.3.12. ENERGIAS ALTERNATIVAS

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Art. 3.3.13. CUARTOS DE CALDERAS

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

SECCION 3ª.

DOTACIONES DE COMUNICACION

Art. 3.3.14. TELEFONIA

1.- Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2.- En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3.- Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Art. 3.3.15. RADIO Y TELEVISION

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

2.- Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.



Art. 3.3.16. SERVICIOS POSTALES

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

SECCION 4ª.

SERVICIOS DE EVACUACION

Art. 3.3.17. EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES

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

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

Art. 3.3.18. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES

1.- Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

2.- En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3.- Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4.- Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

Art. 3.3.19. EVACUACION DE HUMOS

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

2.- Todos los locales de un edificio, independientes de las viviendas, dispondrán de conductos de evacuación de humos y gases, a razón de uno por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie útil; de sección igual o superior a cuatrocientos (400) centímetros cuadrados, y que cumplan las demás condiciones de este artículo.

3.- Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente 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.

4.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

5.- Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6.- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7.- Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

#### Art. 3.3.20. EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS

1.- Todos los edificios ocupados por más de una familia, y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

2.- La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

3.- Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos

Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Solo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

4.- Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

#### SECCION 5ª.

#### INSTALACIONES DE CONFORT

##### Art. 3.3.21. INSTALACION DE CLIMA ARTIFICIAL

1.- Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2.- En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

3.- 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.

4.- Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación

de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

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

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

Art. 3.3.22. APARATOS ELEVADORES

1.- Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2.- Todo edificio en el que deba salvarse un desnivel superior a los diez metros setenta y cinco centímetros (10,75) medidos desde el nivel de la acera en el eje del portal al nivel de suelo de la última planta, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino sean manifiestamente innecesarios.

3.- La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4.- El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

5.- Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6.- Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

7.- Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8.- Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9.- En cualquier caso se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

#### SECCION 6ª.

#### ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

##### Art. 3.3.23. DOTACION DE ESTACIONAMIENTO

1.- Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2.- La provisión de plazas de estacionamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de aparcamientos públicos.

3.- El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de estacionamiento, en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de estacionamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por estacionamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4.- Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de estacionamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5.- Para implantaciones de usos especiales o para



aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de estacionamiento previo informe vinculante de los servicios técnicos correspondientes.

7.- El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

8.- En todo caso, las plazas de estacionamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se considerarán inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

Art. 3.3.24. SOLUCIONES PARA LA DOTACION DE ESTACIONAMIENTO

1.- La dotación de estacionamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.

b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificado.

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

3.- Se permite el que las plazas de estacionamiento, que señala la normativa de cada zona, se situen en un edificio distinto, siempre que se halle a una distancia no superior a doscientos (200) metros del edificio proyectado, y que se justifique debidamente la imposibilidad de situar la totalidad de los estacionamientos exigidos en él.

Art. 3.3.25. PLAZA DE APARCAMIENTO

1.- Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:



TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículos de dos ruedas	2,50	1,50
Automoviles grandes	5,00	2,50
Automóviles ligeros	4,50	2,20
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	9,00	3,00

2.- La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3.- No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Art. 3.3.26. SITUACION DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

Podrá autorizarse la utilización como estacionamiento o garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

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

Art. 3.3.27. ACCESOS A LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

Los estacionamientos y garajes dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura, en calles de ancho superior a quince (15) metros y de cuatro (4) metros en calles de ancho inferior a quince (15) metros, con cinco (5) metros de fondo como mínimo en ambos casos, con piso horizontal o con pendiente máxima del cuatro por ciento (4%), en el que no podrá desarrollarse actividad alguna. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cinco (5) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices, rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2.- Los accesos a los estacionamientos y garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y en las paradas de transporte público.

3.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciseis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros (3) metros con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4.- En los estacionamientos y garajes con capacidad superior a cien (100) vehículos, el acceso, en cualquier caso, deberá tener un anchura no inferior a cinco (5) metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas anteriormente.

5.- En los estacionamientos y garajes con capacidad superior a cien (100) vehículos, se dispondrá de un acceso para peatones independiente de la rampa de acceso. Cuando el acceso se realice por medio de una escalera, ésta cumplirá lo dispuesto en el artículo 3.4.8., salvo en lo que se refiere a iluminación y ventilación directa.

Se permite el acceso mediante ascensor, debiendo disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático.

6.- Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10). El espacio de espera horizontal, tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros, y su ancho no será inferior a seis (6) metros.

7.- Se autoriza la mancomunidad de estacionamientos.

8.- Los accesos se situarán, a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente, procurando emplazar los vados, preservando los alcorques.

#### Art.3.3.28. ALTURA LIBRE DE ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

La altura libre será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros, medidos desde la cara inferior de forjado o jácena, a suelo.

Art. 3.3.29. PASILLOS DE CIRCULACION

Los anchos libres de los pasillos de circulación en estacionamientos y garajes, serán como mínimo los siguientes:

a) Aparcamiento en línea o en espina de ángulo menor de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales: trescientos (300) centímetros.

b) Aparcamiento en espina de ángulo igual o menor de sesenta (60) grados sexagesimales: trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) Aparcamiento en batería o espina de ángulo menor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Los anchos indicados podrán reducirse en cincuenta (50) centímetros por cada cincuenta (50) centímetros de sobreancho de las plazas a las que se acceda, siendo en todo caso la anchura mínima libre de pasillo de trescientos (300) centímetros.

Art. 3.3.30. ESTACIONAMIENTOS EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES

En los estacionamientos en viviendas unifamiliares, se admite el acceso con las siguientes condiciones:

a) Ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa si la hubiese: doscientos setenta (270) centímetros.

b) La zona de espera será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros de ancho y trescientos cincuenta (350) centímetros de fondo, con una pendiente máxima del seis por ciento (6%).

Art. 3.3.31. VENTILACION DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

Se llevará a cabo por medio de ventanales, tragaluces, lucernarios, rejillas o conductos, haciendo uso en caso necesario de aspiradores o extractores, de forma que pueda conseguirse una renovación del aire que mantenga libre de gases y olores la atmósfera interior.

El diseño, cálculo, construcción, control y mantenimiento, se realizará conforme a lo señalado en la NTE-ISV-1975 "Instalaciones de Salubridad: Ventilación", y en la Instrucción MI-BT-012 y complementarias.

Art. 3.3.32. ILUMINACION DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

La iluminación artificial se realizará solamente por medio de lámparas eléctricas, y tanto las líneas de alumbrado como de fuerza motriz, irán bajo tubo aislante en toda su longitud y cumplirán las prescripciones de seguridad señaladas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucción Complementaria MI-BT-027.

Los niveles de iluminación media en accesos, rampas y pasillos de circulación no serán inferiores a veintiseis (26) lux y el de las plazas de diez (10) lux.

Se instalará el alumbrado de emergencia y señalización adecuado, tanto en acceso de vehículos como de peatones, según especifica la Instrucción MI-BT-025 de dicho Reglamento.

Art. 3.3.33. ESTACIONAMIENTO EN LOS ESPACIOS LIBRES

No podrá utilizarse como estacionamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al cuarenta por ciento (40%) de aquellos.

Se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Art. 3.3.34. UTILIZACION DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

Solo se permitirá en los estacionamientos y garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

Art. 3.3.35. DESAGÜES

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

Art. 3.3.36. PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Los estacionamientos y garajes deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

Art. 3.3.37. SERVICIOS EN GARAJES

En los garajes se dispondrá de servicios de retrete y lavabo para uso del personal y usuarios de ambos sexos en la siguiente proporción:

De 50 a 100 vehículos	1 retrete + 1 lavabo
De 100 a 300 vehículos	2 retrete + 1 lavabo
De más de 300 vehículos	1 retrete + 1 lavabo más por cada 100 vehículos o fracción.

Estos servicios responderán a las condiciones de higiene y calidad exigidas para las viviendas.

CAPITULO CUARTO

CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

## CAPITULO CUARTO

### CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

#### Art. 3.4.1. DEFINICION

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

#### Art. 3.4.2. APLICACION

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

2.- Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

#### Art. 3.4.3. ACCESOS A LAS EDIFICACIONES

1.- Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2.- A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario, al menos en un octavo (1:8) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros, y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia o incendios.

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



Art. 3.4.4. VISIBILIDAD DEL EXTERIOR

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

Art. 3.4.5. SEÑALIZACION EN LOS EDIFICIOS

1.- En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2.- La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art. 3.4.6. PUERTA DE ACCESO

1.- Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura no será inferior a ochenta (80) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros; en todo caso se deberá cumplir con el Art. 6.6. "Condiciones generales de evacuación" de la NBE-CPI-82.

2.- Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Art. 3.4.7. CIRCULACION INTERIOR

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren

la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de ciento cincuenta (150) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

#### Art. 3.4.8. ESCALERAS

1.- La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros, ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de ochenta (80) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2.- El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciseis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre tabica y huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a ciento ochenta y cinco (185) milímetros., y la anchura de huella mayor o igual a doscientos ochenta (280) milímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros. Gráfico 20 Anexo

3.- Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento cincuenta (150) centímetros. Gráfico 20 Anexo

4.- No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en Plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante; y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán, al menos, con un hueco por planta con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscriptible un círculo de ciento diez (110) centímetros de diámetro.

Art. 3.4.9. RAMPAS

Quando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros.

Art. 3.4.10. SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

En todos los edificios de uso público será de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Art. 3.4.11. PREVENCIÓN DE INCENDIOS

1.- Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2.- Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3.- Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales

para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

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

5.- Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

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

#### Art. 3.4.12. PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

#### Art. 3.4.13. PREVENCIÓN DE LAS CAIDAS

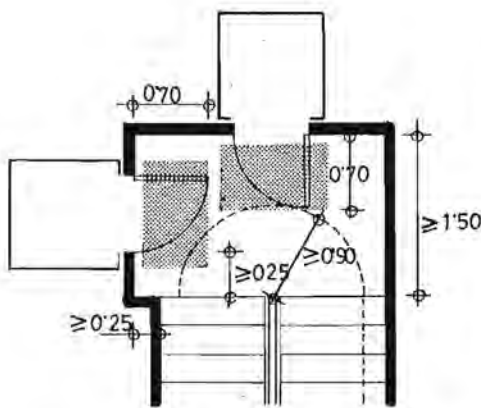
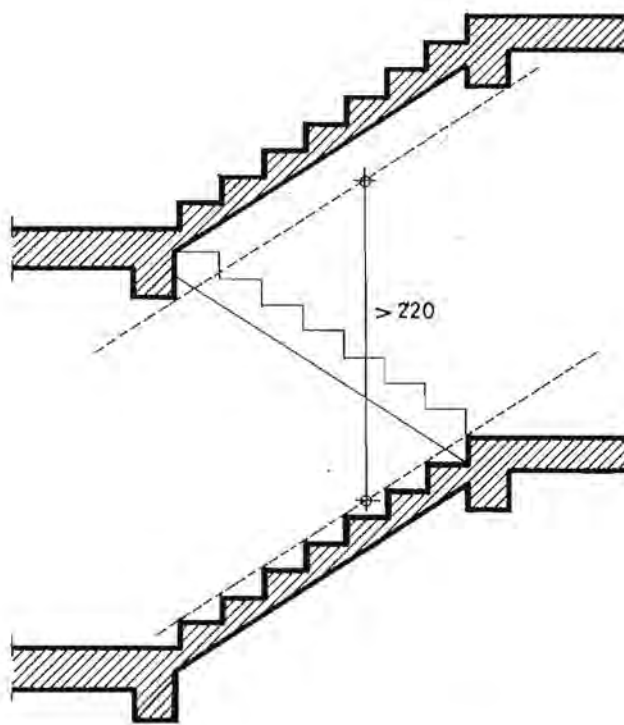
1.- Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros, las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2.- Por debajo de la altura de la protección no

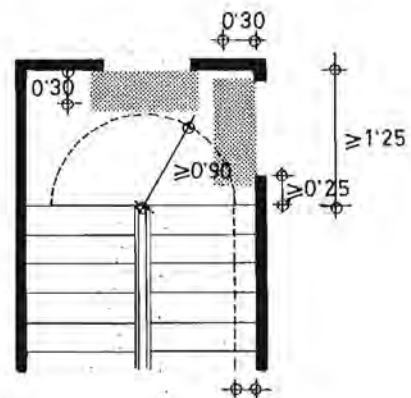
habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3.- La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, y cuanto estén constituidas por elementos verticales, la distancia libre entre ellos no será superior a doce (12) centímetros.

GRAFICO Nº 20  
 DIMENSIONES CRITICAS  
 ESCALERAS



MESETA CON DESEMBARCO DE  
 ASCENSOR



MESETA CON ACCESO A  
 VIVIENDA



CAPITULO QUINTO

CONDICIONES AMBIENTALES

## CAPITULO QUINTO

### CONDICIONES AMBIENTALES

#### Art. 3.5.1. DEFINICION

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

#### Art. 3.5.2. APLICACION

1.- Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

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

#### Art. 3.5.3. COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES

1.- En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61 de 30 de noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

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

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.

e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

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

#### Art. 3.5.4. LUGARES DE OBSERVACION DE LAS CONDICIONES

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

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

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

#### Art. 3.5.5. EMISION DE RADIATIVIDAD Y PERTURBACIONES ELECTRICAS

1.- Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

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

Art. 3.5.6. TRANSMISION DE RUIDO

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 3.5.4. o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

ACTIVIDAD COLINDANTE	Transmisión máxima (dB A)	
	DIA	NOCHE
Actividad industrial	70	55
Servicios urbanos no administrativos		
Actividades comerciales	65	55
Residencia	55	45
Servicios terciarios no comerciales		
Equipamiento no sanitario		
Equipamiento sanitario	45	35

LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

ACTIVIDAD	Recepción máxima (dB A)	
	DIA	NOCHE
<u>Equipamiento:</u>		
Sanitario y bienestar social	25	20
Cultural y religioso	30	30
Educativo	40	30
Para el ocio	40	40
<u>Servicios terciarios:</u>		
Hospedaje	40	30
Oficinas	45	--
Comercio	55	55
<u>Residencial:</u>		
Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Zonas de acceso común	50	40

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

Art. 3.5.7. VIBRACIONES

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 3.5.4. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals ( $V_{pals} = 10 \log 3.200 A^2 N^3$ , siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LIMITE DE VIBRACIONES

LUGAR	VIBRACION (Vpals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Art. 3.5.8. DESLUMBRAMIENTOS

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 3.5.4., no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Art. 3.5.9. EMISION DE GASES, HUMOS, PARTICULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFERICOS

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

2.- En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser

detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 3.5.4.

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

4.- En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Art. 3.5.10. VERTIDOS INDUSTRIALES

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

2.- Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en el vigente Reglamento de Vertidos no Domésticos a la Red de Alcantarillado.



CAPITULO SEXTO

CONDICIONES DE ESTETICA

## CAPITULO SEXTO

### CONDICIONES DE ESTETICA

#### Art. 3.6.1. DEFINICION

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

#### Art. 3.6.2. APLICACION

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

#### Art. 3.6.3. SALVAGUARDA DE LA ESTETICA URBANA

1.- La defensa de la imagen urbana 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 la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2.- El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo. A tal fin se

pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

4.- Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. 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:

a) 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).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que de lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1:500 y 1:2.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

#### Art. 3.6.4.

#### PROTECCION DE LOS AMBIENTES URBANOS

1.- Toda actuación que afecte al ambiente urbano

deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2.- En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

3.- Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

4.- En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5.- En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

#### Art. 3.6.5. FACHADAS

1.- Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2.- En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

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

Art. 3.6.6. TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS

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

Art. 3.6.7. MATERIALES DE FACHADA

1.- La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

2.- Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

Art. 3.6.8. MODIFICACION DE FACHADAS

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

2.- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3.- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos caóticos 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.

Art. 3.6.9. SOPORTALES

Si en una construcción se proyectan soportales, salvo autorización expresa mediante señalamiento de la alineación virtual prevista en los planos de Ordena-

ción correspondientes, no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros; y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Art. 3.6.10. PLANTAS BAJAS PORTICADAS

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción, incrementando en una planta la altura de la edificación, si cumple las condiciones siguientes y no lesiona los valores ambientales del lugar:

a) Que la planta esté situada a nivel de la vía pública, y en continuidad con la misma.

b) Que no tenga cerramiento alguno y su uso sea público, debiendo así inscribirse en el Registro de la Propiedad, constituyéndose la oportuna servidumbre de paso para acceso al edificio.

c) Que pueda ser de utilidad para paliar déficits por espacios públicos de recreo y expansión.

Art. 3.6.11. ENTREPISOS ABIERTOS

Siempre que no lesionen los valores ambientales del lugar podrán autorizarse plantas intermedias abiertas, sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones, y que carezcan de todo tipo de cerramientos, que no computarán a efectos de superficie edificada salvo en las superficies cerradas.

Art. 3.6.12. FACHADAS CIEGAS

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

Art. 3.6.13. INSTALACIONES EN LA FACHADA

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

2.- La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino



en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

3.- Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Art. 3.6.14. 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 cincuenta (50) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cincuenta (50) centímetros.

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en el último caso superen la dimensión establecida en el apartado anterior.

d) Se entiende por mirador el vano de anchura 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 setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en treinta (30) centímetros al ancho del vano.

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.- Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior podrán sobresalir vuelos con los salientes máximos recogidos en el apartado 1, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.

3.- En patios de manzana no se permiten vuelos distintos a los balcones y balconadas.

4.- Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

5.- En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

Art. 3.6.15. SALIENTES PERMITIDOS RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR

Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

1.- La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

2.- La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Art. 3.6.16. CORNISAS Y ALEROS

1.- El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de ciento diez (110) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

2.- Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

Art. 3.6.17. MARQUESINAS

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

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

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

2.- La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

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

Art. 3.6.18. PORTADAS Y ESCAPARATES

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

Art. 3.6.19. TOLDOS

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 3.6.17., apartado 2.

Art. 3.6.20. MUESTRAS

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

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

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones que se señalen para cada lugar, no permitiéndose en el recinto histórico y en edificios catalogados, más que las letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

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

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

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

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

g) En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan, en general, las condiciones de estas Normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescrip-

ciones establecidas para éstas en las fachadas.

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

Art. 3.6.21. BANDERINES

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

2.- En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el artículo 3.6.17.

3.- Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.

Art.3.6.22. PUBLICIDAD EN CARRETERAS

1.- En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable.

2.- Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.



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

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

d) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

Art. 3.6.23. OTROS ELEMENTOS DE PUBLICIDAD EXTERIOR

Cumplirán el contenido de la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior mediante Carteleras.

Art. 3.6.24. MEDIANERIAS

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

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

3.- El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 3.6.25. CERRAMIENTOS

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

2.- Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:



a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieren especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal competente.

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

#### Art. 3.6.26. PROTECCION DEL ARBOLADO

1.- El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

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

3.- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4.- Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5.- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima

de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6.- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en hilera o agrupación del arbolado.

Art. 3.6.27. CONSIDERACION DEL ENTORNO

1.- Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos y otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2.- El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

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

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

5.- El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

Art. 3.6.28. AJARDINAMIENTO DE PATIOS

Los patios de manzana que no sean edificables en planta baja, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.