

INDICE		<a href="#">Art. 13.- Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas</a>	007
<b>TITULO PRIMERO:</b>		<a href="#">Art. 14.- Proyectos de Actividades y de Instalaciones</a>	007
VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS LAS ORDENANZAS		<a href="#">Art. 15.- Condiciones de los Proyectos de Actividades e Instalaciones</a>	007
<a href="#">Art.1.-Naturaleza, ámbito y contenido</a>	001		
<a href="#">Art. 2.-Vigencia y derogaciones</a>	001		
<a href="#">Art. 3.- Efectos</a>	001		
<b>TITULO SEGUNDO:</b>		<b>TÍTULO TERCERO</b>	
INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		CAPITULO 1.- INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.	
CAPÍTULO I.- DEFINICIONES, CONDICIONES GENERALES Y CONTENIDO.		<a href="#">Art. 16.- Alcance y Formas de Intervención</a>	008
<a href="#">Art. 4.- Clases de Proyectos</a>	002	<a href="#">Art. 17.- Actividades sujetas a licencia</a>	008
<a href="#">Art. 5.- Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos</a>	002	<a href="#">Art. 18.- Tipos de licencias urbanísticas</a>	008
<a href="#">Art. 6.- Proyectos de Urbanización</a>	003	<a href="#">Art. 19.- Licencias de parcelación</a>	009
<a href="#">Art. 7.- Contenido de los Proyectos de Urbanización</a>	003	<a href="#">Art. 20.- Licencias de obras y señalamiento de alineaciones y rasantes</a>	009
<a href="#">Art. 8.- Tramitación de los Proyectos de Urbanización</a>	003	<a href="#">Art. 21.- Licencias de edificación con urbanización complementaria</a>	009
<a href="#">Art. 9.- Proyectos de Edificación</a>	004	<a href="#">Art. 22.- Licencias de obras de edificación</a>	010
1. Clases de Obras de Edificación	004	<a href="#">Art. 23.- Licencias de obras con eficacia diferida</a>	011
2. Obras en los Edificios	004	<a href="#">Art. 24.- Procedimiento para la obtención de licencias</a>	011
3. Obras de demolición	004	<a href="#">Art. 25.- Control de los proyectos y subsanación de deficiencias</a>	011
4. Obras de Nueva Edificación	004	<a href="#">Art. 26.- Silencio administrativo</a>	012
<a href="#">Art. 10.-Documentación y Condiciones comunes a los Proyectos de Obras</a>	005	<a href="#">Art. 27.- Transmisión de licencias de obras</a>	012
<a href="#">Art. 11.-Documentación específica de los Proyectos de Nueva Edificación</a>	005	<a href="#">Art. 28.- Modificaciones de las licencias</a>	012
<a href="#">Art. 12.- Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas</a>	006	<a href="#">Art. 29.- Caducidad y suspensión de licencias de obra</a>	012
		<a href="#">Art. 30.- Revocación de licencias de obras</a>	013

<a href="#">Art. 31.- Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de la misma</a>		<a href="#">Art. 44.- Derribo de edificios catalogados</a>	020
<a href="#">Art. 32.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas</a>		013 <a href="#">Art. 45.- Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento</a>	020
<a href="#">Art. 33.- Licencias de actividades e instalaciones</a>		013 <a href="#">Art. 46.- Estado ruinoso de las edificaciones</a>	020
<a href="#">Art. 34.- Licencias de ocupación o funcionamiento</a>		014	
<a href="#">Art. 35.- Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros usos</a>		<b>TITULO QUINTO</b>	
		015	
		016	
		PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO	
		CAPITULO PRIMERO.- DETERMINACIONES GENERALES.	
		<a href="#">Art. 47.- Definición</a>	022
		<a href="#">Art. 48.- Capacidad de edificar</a>	022
		<a href="#">Art. 49.- Clases de condiciones</a>	022
		<a href="#">Art. 50.- Informe preceptivo</a>	023
CAPITULO 2.- INFORMACION URBANISTICA.			
<a href="#">Art. 36.- Publicidad del planeamiento</a>	017		
<a href="#">Art. 37.- Consulta directa</a>	017		
<a href="#">Art. 38.- Informes urbanísticos</a>	017		
<a href="#">Art. 39.- Cédulas urbanísticas</a>	017		
<a href="#">Art. 40.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento</a>	018		
		CAPITULO 2.- PARCELAS EN SUELO URBANO. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE SEGREGACION Y EDIFICACION.	
<b>TITULO CUARTO:</b>		<a href="#">Art. 51.- Parcela. Definición</a>	024
DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES		<a href="#">Art. 52.- Aplicación</a>	024
<a href="#">Art. 41.- Obligaciones de conservación</a>	019	<a href="#">Art. 53.- Relación entre edificación y parcela</a>	024
<a href="#">Art. 42.- Ordenes de ejecución para la conservación</a>	019	<a href="#">Art. 54.- Segregación y agregación de parcelas en suelo Urbano. Parcela mínima</a>	024
<a href="#">Art. 43.- Conservación específica del patrimonio catalogado</a>	019	<a href="#">Art. 55.- Linderos</a>	024

<a href="#">Art. 56.- Condiciones para la edificación de una parcela:Solar</a>	025	<a href="#">Art. 72.- Superficie ocupable. Ocupación del Subsuelo</a>	030
<a href="#">Art. 57.- Edificación previa a la condición de solar</a>	026	<a href="#">Art. 73.- Coeficiente de ocupación</a>	030
CAPITULO 3.- CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.			
<a href="#">Art. 58.- Definición</a>	027	<a href="#">Art. 74.- Superficie libre de parcela</a>	031
<a href="#">Art. 59.- Aplicación</a>	027	<a href="#">Art. 75.- Preparación de la parcela</a>	031
<a href="#">Art. 60.- Referencias planimétricas de las parcelas</a>	027	CAPITULO 5.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.	
<a href="#">Art. 61.- Referencias altimétricas del terreno</a>	027	<a href="#">Art. 76.- Definición</a>	032
<a href="#">Art. 62.- Referencias de la edificación</a>	028	<a href="#">Art. 77.- Aplicación</a>	032
<a href="#">Art. 63.- Posición de la edificación respecto a la alineación exterior o pública</a>	028	<a href="#">Art. 78.- Superficie edificada por planta</a>	032
<a href="#">Art. 64.- Separación a linderos. Prescripciones particulares</a>	028	<a href="#">Art. 79.- Superficie edificada total</a>	033
<a href="#">Art. 65.- Retranqueo</a>	029	<a href="#">Art. 80.- Superficie edificable</a>	033
<a href="#">Art. 66.- Separación entre edificios</a>	029	<a href="#">Art. 81.- Coeficiente de edificabilidad</a>	033
<a href="#">Art. 67.- Fondo edificable</a>	029	CAPITULO 6.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	
<a href="#">Art. 68.- Area de movimiento de la edificación</a>	029	<a href="#">Art. 82.- Definición</a>	034
CAPITULO 4.- CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION.			
<a href="#">Art. 69.- Definición</a>	030	<a href="#">Art. 83.- Aplicación</a>	034
<a href="#">Art. 70.- Aplicación</a>	030	<a href="#">Art. 84.- Sótanos y semisótanos</a>	034
<a href="#">Art. 71.- Ocupación o Superficie ocupada</a>	030	<a href="#">Art. 85.- Entreplantas</a>	034
		<a href="#">Art. 86.- Áticos</a>	034
		<a href="#">Art. 87.- Altura de edificación</a>	035
		<a href="#">Art. 88.- Altura de plantas</a>	035

[Art. 89.- Altura reguladora máxima](#)

[Art. 90.- Construcciones por encima de la altura](#)

[Art. 91.- Altura de los edificios públicos](#)

[Art. 92.- Altura mínima](#)

[Art. 93.- Tipos de edificación](#)

[Art. 94.- Otros tipos de edificación](#)

#### CAPITULO 7.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

[Art. 95.- Definición](#)

[Art. 96.- Aplicación](#)

#### SECCION PRIMERA: Condiciones de Calidad.

[Art. 97.- Calidad de las construcciones](#)

[Art. 98.- Aislamiento térmico y acústico](#)

[Art. 99.- Barreras antihumedad](#)

#### SECCION SEGUNDA: Condiciones higiénicas de los locales y viviendas.

[Art. 100.- Local o pieza habitable](#)

[Art. 101.- Piezas habitables en plantas sótano y semisótano](#)

[Art. 102.- Ventilación](#)

[Art. 103.- Viviendas interiores](#)

[Art. 104.- Superficies y características mínimas.](#)

036 SECCION TERCERA: Condiciones higiénicas de los patios.

036 [Art. 105.- Patios](#)

036 [Art. 106.- Anchura de patios](#)

037 [Art. 107.- Medición de la altura de los patios](#)

037 [Art. 108.- Dimensión de los patios de parcela cerrados](#)

038 [Art. 109.- Luces rectas en patios](#)

[Art. 110.- Patios de parcela abiertos](#)

039 [Art. 111.- Patios de comunicación directa entre la calle y el patio de manzana](#)

039 [Art. 112.- Patios Mancomunados](#)

[Art. 113.- Patios Ingleses](#)

039 [Art. 114.- Cota de pavimento](#)

039 [Art. 115.- Acceso a patios](#)

039 [Art. 116.- Construcciones en los patios de parcela y de manzana](#)

039 [Art. 117.- Cubrición de patios](#)

#### CAPITULO 8.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

040 [Art. 118.- Definición](#)

040 [Art. 119.- Aplicación](#)

#### SECCION PRIMERA: Dotación de Agua.

041 [Art. 120.- Dotación de agua potable](#)

[Art. 121.- Dotación de agua caliente](#)

041

042

042

042

042

043

043

043

044

044

044

044

044

045

045

045

045

		<a href="#">Art. 134.- Plaza de aparcamiento</a>	049
SECCION SEGUNDA: Energía Eléctrica.		<a href="#">Art. 135.- Accesos a los garajes</a>	049
<a href="#">Art. 122.- Energía Eléctrica</a>	045	<a href="#">Art. 136.- Altura libre de garajes</a>	050
<a href="#">Art. 123.- Cuarto de contadores y controles</a>	046	<a href="#">Art. 137.- Escaleras en los garajes</a>	050
<a href="#">Art. 124.- Puesta a tierra</a>	046	<a href="#">Art. 138.- Ventilación de garajes</a>	050
<a href="#">Art. 125.- Combustible</a>	046	<a href="#">Art. 139.- Utilización de los garajes</a>	051
<a href="#">Art. 126.- Energías alternativas</a>	046	<a href="#">Art. 140.- Prevención de incendios</a>	051
SECCION TERCERA: Dotaciones de Comunicación.		CAPITULO 9.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.	
<a href="#">Art. 127.- Telefonía</a>	046	<a href="#">Art. 141.- Definición</a>	052
<a href="#">Art. 128.- Radio y Televisión</a>	046	<a href="#">Art. 142.- Aplicación</a>	052
<a href="#">Art. 129.- Servicios Postales</a>	047	<a href="#">Art. 143.- Accesos a las edificaciones</a>	052
SECCION CUARTA: Servicios de Evacuación.		<a href="#">Art. 144.- Señalización en los edificios</a>	052
<a href="#">Art. 130.- Evacuación de aguas pluviales y residuales</a>	047	<a href="#">Art. 145.- Circulación interior en edificios de uso colectivo</a>	053
<a href="#">Art. 131.- Evacuación de humos y vahos</a>	047	<a href="#">Art. 146.- Escaleras</a>	053
SECCION QUINTA: Instalaciones de confort.		<a href="#">Art. 147.- Rampas</a>	054
<a href="#">Art. 132.- Aparatos elevadores</a>	048	<a href="#">Art. 148.- Supresión de barreras arquitectónicas</a>	055
SECCION SEXTA: Aparcamientos y garajes en los edificios.		<a href="#">Art. 149.- Prevención de incendios</a>	055
<a href="#">Art. 133.- Dotación de aparcamiento</a>	048	<a href="#">Art. 150.- Ordenación de la carga y descarga en edificios de uso Comercial</a>	055
		CAPITULO 10.- CONDICIONES DE MEDIO AMBIENTE.	
		<a href="#">Art. 151.- Definición</a>	056

<a href="#">Art. 152.- Aplicación</a>	056	<a href="#">Art. 171.- Anuncios</a>	062
<a href="#">Art. 153.- Compatibilidad de actividades</a>	056	<a href="#">Art. 172.- Banderines</a>	063
<a href="#">Art. 154.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas</a>	057	<a href="#">Art. 173.- Publicidad</a>	064
<a href="#">Art. 155.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos</a>	057	<a href="#">Art. 174.- Medianerías</a>	064
<a href="#">Art. 156.- Vertidos industriales</a>	057	<a href="#">Art. 175.- Cerramientos</a>	065
CAPITULO 11.- CONDICIONES DE ESTETICA.		<a href="#">Art. 176.- Protección del arbolado</a>	065
<a href="#">Art. 157.- Definición y Aplicación</a>	058	<a href="#">Art. 177.- Jardines en patios de manzana</a>	066
<a href="#">Art. 158.- Condiciones generales de estética urbana</a>	058	<a href="#">Art. 178.- Jardines delanteros</a>	066
<a href="#">Art. 159.- Fachadas</a>	059		
<a href="#">Art. 160.- Tratamiento de las plantas bajas</a>	060		
<a href="#">Art. 161.- Modificación de fachadas</a>	060		
<a href="#">Art. 162.- Soportales, porches y galerías</a>	060		
<a href="#">Art. 163.- Instalaciones en la fachada</a>	060		
<a href="#">Art. 164.- Cuerpos volados. Definiciones y condiciones generales</a>	061		
<a href="#">Art. 165.- Dimensionado de la longitud máxima de vuelo</a>	061		
<a href="#">Art. 166.- Elementos Volados. Definición y condiciones generales</a>	062		
<a href="#">Art. 167.- Cornisas y aleros</a>	062		
<a href="#">Art. 168.- Marquesinas</a>	062		
<a href="#">Art. 169.- Portales y escaparates</a>	062		
<a href="#">Art. 170.- Toldos</a>	062		

## TITULO PRIMERO

### VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DE LAS ORDENANZAS

---

#### **Artículo 1. Naturaleza, ámbito y contenido.**

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Los Silos constituyen el instrumento de regulación de los aspectos morfológicos y resto de condiciones no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo del Municipio, exigibles para los actos de construcción y edificación, así como para la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización, incluso la fijación de criterios morfológicos y estéticos de los correspondientes proyectos.

2. Su naturaleza es la determinada en el artículo 40 de la legislación urbanística vigente (DL-1/2000 Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias), que con carácter de instrumento urbanístico independiente, complementa a las determinaciones propias de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbanística, en las que los conceptos, parámetros urbanísticos y resto de designaciones, se refieren a los establecidos en estas Ordenanzas.

3. Quedan sujetos a las presentes Ordenanzas todos los actos autorizables de acuerdo al Plan General (en adelante PGOU) que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de la edificación, sin perjuicio de las determinaciones del planeamiento territorial de jerarquía superior y de las de la normativa sectorial de aplicación.

#### **Artículo 2. Vigencia y derogaciones.**

1. Las Ordenanzas entrarán en vigor a partir de la fecha oficial de publicación de su aprobación definitiva y tendrán vigencia indefinida, según establece la legislación de régimen local, sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que puedan proceder con arreglo a lo dispuesto en la misma.

2. Las presentes Ordenanzas derogan y sustituyen a las normas que regulan los mismos aspectos, contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística.

3. Serán en todo caso de aplicación a los planes parciales y especiales no derogados por el planeamiento urbanístico vigente, las determinaciones referentes a aspectos no regulados en la normativa particular de dichos planes. Los casos de interpretación dudosa que pueda presentar esta normativa se resolverán también por referencia a estas Ordenanzas.

#### **Artículo 3. Efectos.**

La entrada en vigor de estas Ordenanzas produce los siguientes efectos:

a) Publicidad. Supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar u obtener información escrita sobre su contenido.

b) Obligatoriedad. Supone el deber legalmente exigible de cumplimiento exacto de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y otros Organismos de la Administración Pública como para los particulares.

## TITULO SEGUNDO

### INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

---

## CAPÍTULO I.- DEFINICIONES, CONDICIONES GENERALES Y CONTENIDO.

### **Artículo 4. Clases de Proyectos.**

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

### **Artículo 5. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.**

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Sin perjuicio de lo determinado en la legislación urbanística de aplicación, los proyectos se estructurarán documentalmente en Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Ordenanzas, y en los Reglamentos vigentes del Estado y de la Comunidad Autónoma.

En cualquier caso, la exigencia de la documentación mínima podrá ser incrementada por la Administración Municipal cuando la actuación edificatoria pueda afectar a construcciones incluidas en los catálogos de protección o estén situadas en lugares de especial significación paisajística, pudiendo incluso exigirse los Estudios de Detalle pertinentes al objeto de adecuarse a las condiciones especiales del entorno en que se pretende actuar.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

### **Artículo 6. Proyectos de Urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano y por los Planes Parciales, en el Suelo Urbanizable y Urbano No consolidado.

2. Los Proyectos de Urbanización pueden ser Generales, según desarrollen la urbanización completa de un sector o polígono en Suelo Urbanizable o de una Unidad de Actuación en Suelo Urbano, o Parciales si la operación urbanizadora comprende alguno o varios de los capítulos que intervienen en el acondicionamiento integral de un área o calle determinada.

#### **Artículo 7. Contenido de los Proyectos de Urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y Normas Técnicas que desarrollen el DL 1/2000, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

2. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan, con los generales del núcleo urbano a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

#### **Artículo 8. Tramitación de los Proyectos de Urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el DL 1/2000 y reglamentos que lo desarrollen. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. En el plazo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía (fianza o aval según dispone el artº. 139-3º del R.P.) del seis por ciento (6%), calculado con arreglo al coste real de las obras, según el presupuesto del proyecto.

Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o unidad de ejecución.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión, si este fuere superior.

4. Transcurrido el plazo de los tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto y las que en su caso procedan respecto a la Unidad de Actuación o Plan Parcial que desarrolle.

5. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

## **Artículo 9. Proyectos de Edificación.**

### **1. Clases de Obras de Edificación.**

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Ordenanzas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

### **2. Obras en los edificios.**

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio existente o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación.

Si no alteran la estructura portante de la edificación y no requieren la demolición de más del quince por ciento de la tabiquería interior no portante de una vivienda o local destinado a otros usos, ni modifican la distribución de los huecos de iluminación y ventilación en las fachadas a las vías o espacios públicos, se considerarán a efectos de estas Ordenanzas como Obras Menores. En este grupo se incluyen todas las obras de conservación o mantenimiento cuya finalidad sea la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni distribución.

Si se trata de obras de reestructuración que afectan a los elementos estructurales del edificio, causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas, se considerarán Obras Mayores.

En este último grupo se incluirán aquellas obras que supongan la demolición de más del quince por ciento de la tabiquería no portante de una vivienda o local destinado a otros usos, así como aquellas que modifiquen los huecos de ventilación e iluminación en las fachadas exteriores o cuando se produzca la aparición de nuevos huecos, o afecten a la configuración exterior de los edificios sin alterar su volumetría mediante la eliminación o introducción de elementos, cerramientos, marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, letreros, toldos, etc.

### **3. Obras de Demolición.**

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

### **4. Las Obras de Nueva Edificación comprenden los siguientes tipos:**

- a) De Reconstrucción, que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, en el mismo lugar, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) De Sustitución, en las que se erige una nueva construcción tras la demolición total de la preexistente.
- c) De Nueva Planta, construídas en solares libres de edificación.

## **Artículo 10. Documentación y Condiciones comunes de los Proyectos de Obras.**

1. Además de lo dispuesto en el [artículo 5](#) y a los efectos previstos en el [artículo 29](#) de estas Ordenanzas sobre caducidad y suspensión de licencias de obra, los proyectos incorporarán como anexo, el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, así como los períodos parciales de ejecución, si

estos fuesen procedentes por el objeto del proyecto.

2. Las Obras de Restauración contendrán una descripción documental (Planos, Memoria y fotografías) de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución, comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada, así como justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

3. Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexo los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida.

4. Las Obras de Reestructuración contendrán un levantamiento del edificio en su situación actual y una descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en comparación con el resultado final.

5. Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Los proyectos de demolición total por sustitución edificatoria formarán necesariamente parte del proyecto de la nueva edificación, sin que puedan tener tramitación propia, salvo en supuestos de ruina inminente.

#### **Artículo 11. Documentación específica de los Proyectos de Nueva Edificación.**

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

##### **1. Obras de Sustitución:**

Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran y así lo exija la normativa particular, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

##### **2. Obras de Nueva Planta:**

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requiera la normativa particular de la zona contenida en el PGOU, se incluirán los mismos documentos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución. En todo caso se incluirá un Plano de Implantación a escala mínima 1:500 sobre cartografía oficial municipal en el que se reflejen las relaciones de la edificación con su entorno en un ámbito perimetral de influencia adecuado a cada caso y no inferior a las propias dimensiones del solar.

##### **3. Obras de Ampliación:**

Los proyectos se complementarán con los siguientes documentos:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
- c) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran y así lo exija la normativa particular, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

## **Artículo 12. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.**

1. A los efectos de estas Ordenanzas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras Civiles Singulares: Entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones Estables: Cuando su instalación haya de tener duración indeterminada o permanente. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc, sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, teleféricos, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, etc.

C) Actuaciones Provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo

limitado o en precario, particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y catas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- e) Ocupación de terrenos por ferias, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

### **Artículo 13. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.**

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos en estas Ordenanzas para el resto de obras que más se asemejen con el tipo de actuación.

Como mínimo contendrán Memoria Descriptiva y Justificativa, Plano de Implantación, croquis suficientes de las instalaciones y Presupuesto.

### **Artículo 14. Proyectos de Actividades y de Instalaciones.**

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local o solar para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

- a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
- b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

### **Artículo 15. Condiciones de los Proyectos de Actividades e Instalaciones.**

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y por el contenido de estas Ordenanzas. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

## **TÍTULO TERCERO.-**

### **CAPITULO 1.- INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO**

---

## **Artículo 16. Alcance y Formas de Intervención.**

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.
2. La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:
  - A) Licencias urbanísticas.
  - B) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
  - C) Inspección urbanística.

## **Artículo 17. Actividades sujetas a Licencia.**

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos a que se refiere lo dispuesto en el artículo 166 del DL 1/2000 (LOTCA), y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.
2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de lo determinado en el artículo 167 del DL 1/2000 (LOTCA).
3. Los actos sujetos a licencia sobre terrenos contiguos a la ribera del mar, deberán, en todo caso, cumplir con las limitaciones establecidas en el Título II de la Ley de Costas y disposiciones reglamentarias de aplicación.

## **Artículo 18. Tipos de Licencias Urbanísticas.**

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- A) De parcelación.
- B) De obras.
- C) De otras actuaciones urbanísticas.
- D) De ocupación y funcionamiento.
- E) De actividades e instalaciones.

## **Artículo 19. Licencias de Parcelación.**

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en la legislación urbanística..
2. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.
4. La solicitud de licencia de parcelación y, en su caso, de agrupación de fincas, habrá de ir acompañada de la siguiente documentación:
  - a) Plano de situación donde se reflejen todas las fincas objeto de licencia.
  - b) Planos de la parte a segregarse y de la finca matriz resto, acotados y con señalamiento de superficie.
  - c) Cuando se pretenda la simultánea agrupación de fincas, los Planos de las suma de las fincas, acotados y con señalamiento de superficies.
  - d) Fotocopia de las Escrituras de las fincas.
  - e) Nota simple del Registro de la Propiedad relativo a las fincas.

#### **Artículo 20. Licencias de Obras y señalamiento de alineaciones y rasantes.**

1. Requieren licencia urbanística de obras todas las de edificación y actividades e instalaciones definidas en los [artículos 9, 12 y 14](#), así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 17 de las presentes Ordenanzas.
2. En ningún caso se tramitará el expediente de obras con anterioridad al señalamiento de las alineaciones y rasantes a que haya de adaptarse cuando la naturaleza de las mismas lo requiera, debiendo unirse ambos expedientes. La solicitud de alineaciones y rasantes se acompañará de un plano acotado de deslinde de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala 1:1.000.

#### **Artículo 21. Licencias de edificación con urbanización complementaria.**

1. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, que sea preciso ejecutar, al objeto de que la parcela adquiera la condición de solar, deberán ser autorizadas previa o simultáneamente a la concesión de la licencia de edificación, mediante la presentación del correspondiente proyecto técnico, y con el mismo trámite que el establecido para la concesión de las licencias de edificación.
2. La concesión de licencia que ampare la ejecución de obras de reforma en edificaciones preexistentes en parcelas que, eventualmente, puedan carecer de la condición de solar, precisará ejecución de las obras de urbanización puntual, en los términos establecidos en el apartado anterior.
3. La eficacia de la licencia de obra para la ejecución de una edificación con obligación de urbanización simultánea, quedará condicionada a que en el plazo de dos meses desde la notificación de su concesión, se acredite la constitución de la correspondiente garantía en cuantía suficiente para cubrir el costo de las obras de urbanización comprometidas. No podrá iniciarse la ejecución de las obras de edificación ni de urbanización hasta que se acredite el cumplimiento del presente requisito.
4. Una vez autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor, con una antelación mínima de quince días hábiles, su intención de iniciarlas, se fijará del día para la firma del acta de comprobación del replanteo.

5. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de firma de dicho acta.

6. Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa municipal vigente.

## **Artículo 22. Licencias de Obras de Edificación.**

1. La concesión de licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- b) Acreditación de que se ha alcanzado el derecho al aprovechamiento urbanístico por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o, en su defecto, por la legislación urbanística aplicable.
- c) Contar la unidad de actuación de que se trate con los servicios y condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme al planeamiento vigente.
- d) Obtención de licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las autorizaciones concurrentes o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- f) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales por licencia.
- g) - En las licencias que comporten la ejecución de obras en edificaciones preexistentes, habrá de aportarse la correspondiente licencia de obra o, en su caso, certificado de prescripción de las infracciones urbanísticas de la edificación o instalación.
- h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Ordenanzas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

## **Artículo 23. Licencia de Obras con eficacia diferida.**

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un Proyecto Básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o su adaptación necesaria

para obtener el permiso de inicio.

#### **Artículo 24. Procedimiento para la obtención de Licencias**

1.- Las licencias urbanísticas se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el apartado 5. del artículo 166 del DL 1/2000 y las disposiciones reglamentarias que, en su caso, lo desarrollen.

2.- En todo caso, la solicitud de licencia de edificación habrá de estar acompañada de la siguiente documentación:

- a) Dos ejemplares del proyecto técnico, visado por el Colegio Profesional Competente. Cuando se trate de obras afectadas por la aplicación de normativa sectorial específica, habrán de aportarse cuantos documentos técnicos sean exigibles al amparo de las disposiciones aplicables al caso concreto.
- b) Oficio de Notificación del Técnico Director de la Obra.
- c) Hoja de Estadística de Edificación y Vivienda.
- d) Los documentos en los que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior.

3.- Cuando se trate de obras en las que, atendida su sencillez de la obra desde el punto de vista urbanístico y su inocuidad en el aspecto de la seguridad, no sea precisa la redacción de un proyecto técnico, la solicitud de licencia habrá de estar acompañada de la siguiente documentación:

- a) Memoria
- b) Plano de situación/ emplazamiento.
- c) Croquis de la actuación a realizar.
- d) Presupuesto.

#### **Artículo 25. Control de los Proyectos y subsanación de deficiencias.**

1. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un sólo acto. Cumplida la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

#### **Artículo 26. Silencio Administrativo.**

Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considerare concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de un (1) mes, resuelva:

- a) Bien declarar implicable el silencio administrativo positivo.
- b) Bien tener por expedida la licencia sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto ejecutivo y demás requisitos pendientes.

El comienzo de cualesquiera obras u usos al amparo de licencia concedida por acto presunto requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación.

#### **Artículo 27. Transmisión de Licencias de Obras.**

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hayan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

#### **Artículo 28. Modificaciones de las Licencias.**

Conforme a lo previsto en el [artículo 5, apartado 4](#), requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución material de las mismas que afecten a aspectos relacionados con la normativa de aplicación de condiciones habitabilidad de las viviendas, parámetros directamente relacionados con la edificabilidad u otras condiciones estructurales o normas de obligado cumplimiento.

#### **Artículo 29. Caducidad y suspensión de Licencias de Obra.**

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

- a) Si no se comenzasen las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.
- b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga por una sola vez e igual plazo y por causa justificada.
- c) Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de algunas de las prórrogas contempladas en los apartados anteriores. De no contar con prórroga y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.
- d) En el caso de licencias presuntas, cuando transcurra el plazo de tres (3) meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso previsto en el [artículo 26](#).

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causa-habientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de

subsanción de defectos, seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutorias que procedieren.

4. El acuerdo de suspensión de obras será inmediatamente ejecutivo, pudiendo adoptarse las medidas pertinentes legalmente establecidas para garantizar la total interrupción de la actividad.

### **Artículo 30. Revocación de Licencias de Obras.**

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

### **Artículo 31. Obras realizadas sin Licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de la misma.**

Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso a que se refiere el [número 2 del artículo 29](#), revistiere características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, y en el [apartado 3 del Artículo 29](#), así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas que procedan en orden a la restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada, mediante la iniciación del correspondiente expediente de infracción urbanística.

### **Artículo 32. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.**

La realización de los actos contemplados en el [artículo 12](#) de estas Ordenanzas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que sean de aplicación.

### **Artículo 33. Licencias de actividades e instalaciones.**

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el [artículo 14](#), bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condi-

ciones urbanísticas establecidas en el Plan General, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades concretas en que sea preciso la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes de la Administración Central o Autonómica.

4. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones con imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

5. Las solicitudes de licencia de apertura habrán de estar acompañadas de la siguiente documentación:

- a) Documentos acreditativos de la personalidad del solicitante.
- b) Documento que legitime al solicitante a hacer uso del local o establecimiento.
- c) Licencia Municipal de Primera Ocupación o, en su caso, certificado de prescripción de infracciones urbanísticas, cuando la actividad se realice en edificaciones preexistentes.
- d) Cuatro ejemplares del Proyecto de Instalación, redactado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional.
- e) Si se trata de actividad para cuyo ejercicio se requiere titulación específica, fotocopia compulsada de dicha titulación.
- f) Los documentos, autorizaciones e informes exigibles al amparo de la legislación sectorial.

6. Cuando se trate de licencias de apertura de establecimientos, para actividades que tengan el carácter de inocuas y siempre que se acredite que, atendida la sencillez de la actividad desde el punto de vista urbanístico y su inocuidad en el terreno de la seguridad, no sea precisa la redacción de un proyecto técnico, la solicitud de licencia habrá de estar acompañada de la siguiente documentación:

- g) Documentos acreditativos de la personalidad del solicitante.
- h) Documento que legitime al solicitante a hacer uso del local o establecimiento.
- i) Licencia Municipal de Primera Ocupación o, en su caso, certificado de prescripción de infracciones urbanísticas, cuando la actividad se realice en edificaciones preexistentes.
- e) Memoria y Croquis del Local, en el que se defina el emplazamiento, la planta y sección, suscrito por técnico competente.
- j) Si se trata de actividad para cuyo ejercicio se requiere titulación específica, fotocopia compulsada de dicha titulación.
- k) Los documentos, autorizaciones e informes exigibles al amparo de la legislación sectorial.

#### **Artículo 34. Licencias de Ocupación o Funcionamiento.**

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizatorias de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetos a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o

reforma de los usos preexistentes.

3. La concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telecomunicaciones, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- f) Certificación del Técnico Municipal correspondiente por la que se acredite:
  - 1) Que las obras se han ejecutado conforme a licencia.
  - 2) Que se ha procedido a la limpieza del entorno y no queda en él residuo alguno de la obra.
- g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para su otorgamiento será de tres (3) meses. En los supuestos de otorgamiento de la licencia mediante acto presunto, se aplicará lo dispuesto en el [artículo 26](#) de la presente Ordenanza.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. En los supuestos contemplados en los apartados 2 - a) y 2 - c) de este artículo, la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

### **Artículo 35. Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros usos.**

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden

a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

## **CAPITULO 2.- INFORMACION URBANISTICA**

---

### **Artículo 36. Publicidad del planeamiento.**

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el [artículo 3](#). de las presentes Ordenanzas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Informes urbanísticos.
- c) Cédulas urbanísticas.

### **Artículo 37. Consulta Directa.**

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación

integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las limitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro de Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

### **Artículo 38. Informes Urbanísticos.**

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector. La solicitud del informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala adecuada a la naturaleza de la consulta o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la misma. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

### **Artículo 39. Cédulas Urbanísticas.**

1. Mediante Ordenanza Especial se regulará la Cédula Urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala adecuada a la naturaleza de la consulta, y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

### **Artículo 40. Consultas que requieren interpretación del planeamiento.**

Cuando los informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Organismo municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, se incorporarán como anexos al Plan General o instrumento afectado.

## TITULO CUARTO

### DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

---

#### **Artículo 41. Obligaciones de conservación.**

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.
2. En tanto las urbanizaciones no sean recibidas por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquéllas.

#### **Artículo 42. Ordenes de ejecución para la conservación.**

1. Aún cuando no se deriven del Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de público ornato, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por

haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

### **Artículo 43. Conservación específica del patrimonio catalogado.**

1. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regule el Ayuntamiento.

2. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación del Plan General, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.

A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia el [artículo 41](#), la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por el Plan General para asegurar el mantenimiento de las condiciones particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones, sin perjuicio de su derecho de beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se aprueben.

4. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los puntos precedentes permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Ordenanzas.

5. La infracción de los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los números precedentes dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos, y en cuanto sean responsables de su supresión o canalización.

#### **Artículo 44. Derribo de Edificios Catalogados.**

Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado por el Plan General o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones correspondientes a la infracción con arreglo al Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **Artículo 45. Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento.**

Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado de seguridad, salubridad y ornato exigible.

#### **Artículo 46. Estado ruinoso de las edificaciones.**

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en la legislación urbanística.

2. A los efectos del apartado 1.a) del citado artículo, se consideran daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales añadidos de extensión superior a un tercio (1:3) de la totalidad de los existentes.

3. La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística determinante de la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida por el Plan General o instrumento que las desarrolle.

4. Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad que no guarden relación directa con el estado de ruina no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración de dicho estado.

5. La declaración de estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale en la correspondiente licencia, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

6. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado no habilita ni obliga a su demolición, obligando en cambio a la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

## **TITULO QUINTO**

PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON LA PARCELA Y SU ENTORNO.

---

### **CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Artículo 47. Definición.**

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con la parcela en que se asienta y su entorno más inmediato.

#### **Artículo 48. Capacidad de edificar.**

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre, su calificación urbanística y la adquisición de la correspondiente facultad urbanística de acuerdo a lo determinado en la legislación urbanística, previo cumplimiento de los deberes legales establecidos en la misma.

2. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los títulos que regulan cada una de las clases y categorías de suelo establecidas por el Plan General, aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

#### **Artículo 49. Clases de condiciones.**

1. Para edificar una parcela habrán de cumplirse, además, las condiciones que se detallan en los Capítulos que siguen, referentes a los siguientes 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 volumen y forma.
- f) Condiciones de calidad e higiene.
- g) Condiciones de dotaciones y servicios.
- h) Condiciones de seguridad.
- i) Condiciones medioambientales.
- 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 del Plan General

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas establecidas en el Plan 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 Plan General establecen para cada Area y las que establezca, en su caso, el instrumento de planeamiento que las desarrolle.

5. En Suelo Urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

#### **Artículo 50. Informe preceptivo.**

El informe de los Servicios Municipales correspondientes será previo al otorgamiento de licencia y se pronunciará explícitamente sobre el cumplimiento en los proyectos de todos y cada uno de los aspectos relacionados en el artículo anterior y regulados en los sucesivos Capítulos del presente Título, entendiéndose por igual la responsabilidad del informe a los aspectos cuantitativos que delimitan el aprovechamiento como a los cualitativos que afectan a la calidad urbana y al confort de los futuros usuarios.

## **CAPITULO 2.- PARCELAS EN SUELO URBANO. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE SEGREGACIÓN Y EDIFICACIÓN.**

---

### **Artículo 51. Parcela. Definición.**

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registral.

### **Artículo 52. Aplicación.**

Las condiciones que han de reunir las parcelas –además de las establecidas en el Plan General en función del Area en que se localiza, tipo de suelo, categoría, uso a que se destina-, resultan de aplicación en los actos de nueva edificación y sustitución edificatoria que hayan de ejecutarse en las mismas.

### **Artículo 53. Relación entre edificación 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 su edificabilidad según planeamiento que haya sido ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

#### **Artículo 54. Segregación y agregación de parcelas en suelo urbano. Parcela mínima.**

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas en el Plan General y en la legislación aplicable. Las parcelas de dimensión igual o menor que la que en su caso esté definida como mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

#### **Artículo 55. 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 dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose lindero posterior al que resulta opuesto al frontal.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero frontal (en contacto con vía o espacio libre público) se entenderá como frente de la parcela aquél 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.

#### **Artículo 56. Condiciones para la edificación de una parcela: Solar.**

1. En el suelo urbano no podrán ser edificadas las parcelas hasta que no adquieran la condición de solares. Tendrán esta consideración las superficies de suelo urbano que por su calificación resulten aptas para la edificación y que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

A) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU o sus instrumentos posteriores señalen para el desarrollo de la zona y estar calificada con destino a un uso edificable, sin perjuicio de lo previsto sobre actuaciones urbanísticas previas a la aprobación del planeamiento remitido.

B) Condiciones de gestión: Haber adquirido el Derecho al Aprovechamiento Urbanístico por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el Plan o la legislación urbanística aplicable.

Dichos deberes serán los siguientes:

- 1) Ceder los terrenos destinados a viario, espacios libres y a dotaciones públicas.
- 2) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

3) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

C) Condiciones dimensionales: Cumplir las condiciones de forma y superficie fijadas por el Plan o sus instrumentos posteriores. Podrán dispensarse estas condiciones cuando se trate de parcelas residuales que no tengan posibilidad material de reparcelación con colindantes, salvo que el supuesto esté expresamente previsto en la regulación zonal. Inversamente cuando de la edificación de una parcela hubiera de seguirse que otra colindante no cumpla las condiciones mínimas de forma o superficie, será obligatoria la reparcelación previa al acto edificatorio.

D) Condiciones de ejecución de la urbanización: Satisfacer las condiciones de urbanización que a continuación se señalan:

Que esté ejecutada la urbanización de la etapa, polígono o unidad de actuación con sus correspondientes condiciones, salvo que se autorice por la Administración y se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos procedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Las parcelas de suelo urbano destinadas a equipamiento, o las que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al Plan y no se encuentren en polígonos o unidades de actuación continuos determinados por el mismo, podrán ser consideradas a todos los efectos como unidades de actuación independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

3. Además de las condiciones descritas en los apartados anteriores, deberán cumplirse las que sean aplicables debido al uso a que se destinen y a la regulación de la zona en que se localicen.

#### **Artículo 57. Edificación previa a la condición de solar.**

1. En los terrenos que no teniendo la condición de solar no figuren tampoco incluidos en polígonos o unidades de actuación determinadas desde el Plan y cumplan en su caso las restantes condiciones, podrá autorizarse la edificación antes de que queden completamente satisfechas las condiciones del apartado 1.D) precedente si se cumplen los requisitos del Artículo 40 del Reglamento de Gestión. El compromiso de urbanizar alcanzará en cualquier caso a todas las alineaciones exteriores de la parcela hasta su conexión con vías urbanizadas.

2. En el caso de terrenos que no teniendo la condición de solar figuren incluidos en polígonos o unidades de actuación determinadas desde el planeamiento podrá autorizarse la edificación antes de que queden completamente satisfechas las condiciones del apartado 1.D) anterior si se cumplen los requisitos del artículo 41 del Reglamento de Gestión, con las siguientes precisiones respecto a su apartado 1.b):

Que la infraestructura básica de la etapa, polígono o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación. Se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso interiores a parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Red de distribución de agua.
- e) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- f) Red de alumbrado público.
- g) Galerías de servicio.
- h) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, las siguientes instalaciones:

- a) Red telefónica y de telecomunicaciones en general.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura del pavimento de las calzadas para vehículos
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a parcelas.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- h) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

### **CAPITULO 3.- CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA**

#### **Artículo 58. Definición.**

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

#### **Artículo 59. Aplicación.**

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 elementos de referencia de la posición de la edificación en la parcela.

#### **Artículo 60. Referencias planimétricas de las parcelas.**

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

- a) Linderos: Según su definición en estas Ordenanzas.
- b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.
- 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 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 plantas por encima de la baja.

#### **Artículo 61. Referencias altimétricas 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 Ordenanzas emplean las siguientes referencias:

- a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c) Cota de suelo: es la altitud relativa de cada punto del terreno después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

#### **Artículo 62. Referencias de la edificación.**

En la regulación del Plan General 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, incluso vuelos, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y de las cornisas.
- c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) Medianera: paño 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.
- e) Planta Baja: planta de la edificación más próxima al espacio público, sobre su rasante, y por la que se efectúa el acceso principal a la misma.

### **Artículo 63. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior pública.**

1. Respecto a las alineaciones exteriores 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, esto es, ocupa suelo destinado a vía o espacio público.
- c) 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 el Plan, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

### **Artículo 64. Separación a linderos. Prescripciones particulares.**

1. La separación a los linderos es la distancia de cada punto del plano de fachada al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste.

2. Cuando la separación a linderos sea preceptiva y por desniveles del terreno una parcela deba desmontarse dando lugar a muros de contención o cortes del terreno perimetrales, el espacio comprendido entre éstos y la edificación tendrá la consideración de patio, siendo su dimensión mínima un tercio (1/3) de la altura de la edificación, y no inferior a la exigida para las separaciones a linderos.

3. Las separaciones mínimas a linderos se señalan en la normativa particular de las zonas.

### **Artículo 65. 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. Los retranqueos obligatorios se fijan en la normativa particular de zona así como la configuración y posibilidades de uso de los mismos atendiendo al carácter de cada zona, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:

a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin condicionar a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de fachada hacia adentro.

Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.

b) Utilización como jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal dotado de cerramiento en la alineación exterior, conforme a lo dispuesto en la normativa particular de zona correspondiente.

### **Artículo 66. Separación entre edificios.**

1. La separación entre edificios es 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.

#### **Artículo 67. Fondo edificable.**

Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de la misma y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Se señala para cada zona en la Normativa del Plan General.

#### **Artículo 68. Área de movimiento de la edificación.**

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

### **CAPITULO 4.- CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION**

#### **Artículo 69. Definición.**

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

#### **Artículo 70. Aplicación.**

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 que siguen.

#### **Artículo 71. Ocupación o superficie ocupada.**

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada -según su definición- sobre un plano horizontal.

2. La ocupación será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable fijado por el PGOU, o por el planeamiento que lo desarrolle.

#### **Artículo 72. Superficie ocupable. Ocupación del Subsuelo.**

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. Para que las construcciones enteramente subterráneas puedan ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, se precisará que así se disponga expresamente en la normativa particular de la zona.

#### **Artículo 73. Coeficiente de ocupación.**

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Se fijará por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

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

#### **Artículo 74. Superficie libre de parcela.**

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela. En ella no se puede edificar, salvo que la normativa del sector señale las excepciones pertinentes.

#### **Artículo 75. Preparación de la parcela.**

Cuando la preparación de la parcela para edificar hubiera de implicar desmontes o terraplenes visibles desde cualquier punto exterior cuya altura hubiere de ser superior a tres (3) metros se aplicarán las siguientes condiciones:

a) Los taludes dispondrán en todos los casos de un muro de faldeo, su pendiente no excederá la relación 1:1 entre base y altura, se tratarán como jardín, y estarán dotados de senderos que permitan su normal limpieza y mantenimiento.

b) Los desmontes, con independencia de su talud natural, se ejecutarán siempre mediante bancales que garanticen la posibilidad de su conversión en jardines. A este efecto, la anchura de los bancales no será inferior a dos (2) metros ni la altura de cada muro excederá de tres (3) metros.



## **CAPITULO 5.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO**

### **Artículo 76. Definición.**

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

### **Artículo 77. Aplicación.**

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 hayan de ejecutar en edificios preexistentes alterando 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 que siguen.

### **Artículo 78. Superficie edificada por planta.**

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

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos:

- Los soportales en la parte de los mismos comprendida entre los planos de fachada y otros paralelos a tres (3) metros de distancia.
- Las plantas intermedias diáfanas en la misma proporción.
- Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, sin considerar cubrición a lo previsto en el [artículo 117](#), aunque estén cerrados en todo su perímetro y siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras.
- Los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos.
- Los elementos ornamentales en cubierta.
- Y la superficie bajo cubierta inclinada si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio

3. En las terrazas entrantes respecto al plano de fachada se computará la mitad de su superficie en el primer metro de profundidad, y su superficie total en el resto de su fondo.

4. En los semisótanos se computará como superficie edificada toda aquella que se encuentre a una distancia inferior a doce (12) metros de cualquier fachada en la que exista o sea posible practicar un hueco al exterior de ochenta (80) centímetros de altura.

5. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos, según su definición en el [artículo 163](#). Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad. Los semicerrados computarán al cincuenta por ciento (50%).

### **Artículo 79. Superficie edificada total.**

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

### **Artículo 80. Superficie edificable.**

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

2. Su dimensión se señala por las Ordenanzas mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
- c) El valor absoluto (m<sup>2</sup>.)

### **Artículo 81. Coeficiente de edificabilidad.**

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

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 la zona, polígono o unidad de actuación de la que se han deducido las superficies no edificables.

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.

## **CAPITULO 6.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

### **Artículo 82. Definición.**

Las condiciones de volumen y forma definen la configuración exterior de los edificios y se establecen mediante los parámetros contenidos en este Capítulo.

### **Artículo 83. Aplicación.**

Las condiciones de volumen y forma son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se hayan de ejecutar en edificios existentes alterando las características objeto de este Capítulo. Son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

### **Artículo 84. Sótanos y semisótanos.**

1. Tendrá la consideración de sótano cualquier planta subterránea en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al espacio libre exterior de ochenta (80) centímetros de alto, al resultar de inferior medida la distancia entre la cara inferior del forjado de techo y la rasante del viario o espacio libre circundante urbanizado en edificación cerrada, o rasante exterior de parcela regulada por el planeamiento urbanístico en edificación en tipología abierta o ciudad jardín.

2. Aquellas plantas semisumergidas hacia una determinada alineación viaria o espacio exterior de parcela citado, en las que sí sea posible abrir el hueco señalado se considerarán semisótanos hacia dicha vía o espacio, pudiendo considerarse simultáneamente planta entera o sótano hacia alineaciones opuestas en su caso, en función de las circunstancias que en este sentido resulten hacia las mismas.

### **Artículo 85. Entreplantas.**

1. Se considerará entreplanta la planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

2. Las alturas libres de piso por encima y por debajo de la entreplanta no serán nunca inferiores a doscientos (200) y doscientos veinticinco (225) centímetros respectivamente.

### **Artículo 86. Áticos.**

Se considera ático la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran retiradas de las generales del edificio hacia su interior.

Los áticos se computan como planta a todos los efectos.

### **Artículo 87. Altura de edificación.**

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale de la cota de suelo. Puede expresarse en número de plantas o en unidades métricas.

La altura en unidades métricas podrá fijarse en cifras absolutas o por relación al ancho de la calle.

2. Salvo prescripciones particulares en las normativas de zonas, la limitación de altura que se establezca deberá:

a) Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos o semisótanos destinados a garaje u otros usos autorizados el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.

b) Medirse hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta desde la rasante de la acera o cota de nivelación del terreno exterior considerada al pie de la vertical de que se trate.

### **Artículo 88. Altura de plantas.**

1. La altura libre interior de sótanos y semisótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

2. La altura libre mínima de la planta baja será de trescientos veinticuatro (324) centímetros cuando se destine a locales abiertos al público. Las instalaciones necesarias que hayan de disponerse en falsos techos o pavimentos flotantes, habrán de permitir una altura libre mínima de tres (3) metros. La altura libre mínima será también de tres (3) metros cuando se destine a otros usos.

3. La altura libre entre piso y techo terminados de cualquier planta por encima de la baja no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros admitiéndose en locales destinados a oficinas no abiertas al público su reducción por falso techo de instalaciones hasta doscientos veinticinco (225) centímetros.

4. En edificación cerrada las alturas máximas se establecen en trescientos ochenta (380) centímetros para la planta baja, medida de piso a techo, y trescientos veinticuatro (324) centímetros para las demás, medidas de techo a techo.

No obstante, cuando la regulación de altura de la edificación se establezca a través del parámetro "altura reguladora máxima" las alturas de plantas podrán ser las que convengan al mejor resultado arquitectónico, o de programa del edificio siempre que la edificación se mantenga por debajo del plano regulador y no se exceda el número de plantas autorizado ni se las dote de altura inferior a la mínima.

5. Cuando por aplicación de la norma anterior la altura de la planta baja hubiera de resultar ostensiblemente superior a la de las edificaciones de su entorno, habrá de estudiarse la fachada de modo que la distribución de huecos y elementos decorativos permita conservar exteriormente características de coherencia o compatibilidad con el entorno urbano, sin perjuicio de la distribución interior de alturas.

6. En edificación abierta y ciudad jardín podrán excederse las alturas máximas por planta establecidas para la edificación cerrada cuando se justifique por razones funcionales o de composición arquitectónica, siempre que no exceda, en su caso, la limitación que pueda existir de volumen edificable, o de altura máxima en unidades métricas.

### **Artículo 89. Altura reguladora máxima.**

La altura reguladora máxima es la altura de edificación definida en metros para cada plano vertical en que pueda descomponerse la fachada. Se medirá hasta un plano paralelo a la rasante de la acera o urbanización exterior de la parcela que se situará a la distancia vertical expresada en metros.

Salvo determinación expresa de planeamiento, en las edificaciones que tengan varias fachadas la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas.

### **Artículo 90. Construcciones por encima de la altura.**

1. Por encima de la altura de edificación autorizada conforme a su definición en los artículos anteriores se podrá admitir la construcción adicional de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros aquella altura, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

2. Además de los elementos auxiliares del apartado anterior, siempre que se justifique su cuidado diseño, podrán admitirse las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir en fachadas y patios respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de techo de la última planta 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 exceder en más de trescientos cincuenta (350) centímetros de la altura de edificación autorizada ni sobresalir del plano señalado en el apartado anterior.

c) Las instalaciones y chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas imprescindibles a su funcionamiento y limitadas por el mismo plano señalado en los apartados anteriores.

d) Otras instalaciones imprescindibles en razón del uso, que deberán quedar ocultas de vistas por cerramientos semitransparentes y sujetos a la misma limitación que en los apartados anteriores.

e) Cuartos-lavaderos en las mismas condiciones señaladas en el apartado b) en una proporción de un lavadero por vivienda, con una superficie máxima de seis (6) m<sup>2</sup>. por lavadero.

3. La normativa particular de las zonas estudiará, en función de sus características, la conveniencia de condicionar o limitar las construcciones consideradas en este artículo.

### **Artículo 91. Altura de los edificios públicos.**

Para los edificios de dominio público y aquellos otros destinados a equipamiento de uso público, cuando su propia naturaleza así lo demande para sí o para alguno de los elementos que lo conforman, las alturas edificables serán libres cuando no lo impidan expresamente las ordenanzas particulares de la zona.

Los que se sitúen en zonas de edificación cerrada y ocupen una manzana completa o al menos tres lados contiguos de una misma manzana, la altura de la Planta Baja será libre y podrá remodelarse en su coronación una fracción del volumen equivalente al de la última planta autorizada cuando así

convenga a la mejor solución de los enrasos de cornisa por las diferentes calles, a la dotación de elementos de remate adecuados, a la singularización de su carácter o a la integración de las instalaciones técnicas necesarias a su funcionamiento en el diseño de la envolvente global del edificio, todo ello de acuerdo al Estudio de Detalle que necesariamente habría de tramitarse.

### **Artículo 92. Altura mínima.**

En las zonas de edificación cerrada no podrá reducirse en más de una planta la altura edificable señalada para dichas zonas, si bien podrá admitirse su ejecución por fases con la condición de que la primera fase complete la fachada hasta el mínimo autorizado.

En las zonas de edificación abierta no se establecen condiciones mínimas.

### **Artículo 93. Tipos de edificación.**

En razón de su forma y posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias:

a) Edificación cerrada. Se entiende por tal la edificación adosada a los colindantes conformando fachada continua a la vía pública. Según dispongan las ordenanzas particulares, podrá presentar o no retranqueo a la alineación exterior y el resto de la parcela podrá ser de ocupación total o limitada al fondo edificable que en su caso se establezca.

b) Edificación abierta. Es aquella que ocupa parcialmente su parcela disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública.

b-1) Edificación abierta alineada a vial. Es el tipo normal y preferente. En él los cuerpos de edificación se dispondrán paralelamente a la alineación de la calle o calles a que dé frente la parcela y sólo cuando estos frentes se encuentren cubiertos al menos al cincuenta por ciento (50%) de sus posibilidades podrán disponer otros cuerpos o bloques en el interior de la parcela. En esta tipología no es preceptivo el retranqueo frontal, salvo que las ordenanzas de aplicación señalen "jardín delantero".

b-2) Edificación abierta de libre composición. Cuando por dificultades topográficas o de otro tipo no sea razonablemente posible o conveniente el desarrollo del tipo b-1) podrá optarse por la libre distribución y composición de los volúmenes en el interior de la parcela previa aprobación municipal del correspondiente Estudio, o en ejecución del Plan Parcial, cuando este contenga entre sus determinaciones la ordenación volumétrica detallada. En uno u otro caso la ordenación propuesta deberá justificarse.

La ordenación previa de volúmenes no será necesaria cuando se trate de edificaciones destinadas a equipamiento en parcela única, o de edificios industriales en zonas de esta calificación. En tales casos la ordenación propuesta deberá justificarse al mismo nivel que en el caso anterior, pero podrá hacerse directamente a través del Proyecto.

En la edificación abierta de libre composición serán precisos el retranqueo a la alineación exterior y las separaciones a linderos que las ordenanzas particulares concreten, con un mínimo absoluto de tres (3) metros para todos los casos.

c) Ciudad jardín. Se entiende por tal la edificación de viviendas unifamiliares en densidades brutas a escala de polígono no mayores de cuarenta (40) viviendas por hectárea. Podrán considerarse las siguientes variantes:

c-1) Ciudad jardín aislada. Formada por edificaciones unifamiliares aisladas en el interior de su parcela con jardín privado perimetral.

c-2) Ciudad jardín en hilera. Formada por edificaciones unifamiliares adosadas lateralmente a las colindantes y dispuestas paralelamente al vial, con jardín delantero y posterior.

c-3) Ciudad jardín pareada. Tipología derivada de la anterior cuando el adosamiento se efectúa de dos en dos viviendas, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

#### **Artículo 94.- Otros tipos de edificación.**

Podrán establecerse por los instrumentos de desarrollo del Plan General otros tipos de edificación como variantes de los señalados en el artículo anterior o sobre nuevos conceptos, siempre que se justifique su coherencia formal con el resto del área de su implantación.

## **CAPITULO 7.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS**

### **Artículo 95. Definición.**

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

### **Artículo 96. Aplicación.**

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a los locales resultantes de obras de reestructuración total. 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 establecieron 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 PRIMERA: Condiciones de Calidad.

### **Artículo 97. 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.

### **Artículo 98. Aislamiento térmico y acústico.**

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en la Norma Básica vigente; a tal fin deberán adecuarse los materiales empleados, el diseño general y las soluciones constructivas, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, de las ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.

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

3. Las soluciones constructivas que se adopten en los casos anteriores no podrán suponer un aislamiento inferior al que proporciona una pared de bloque de hormigón aligerado de veinte (20) centímetros de espesor, y doscientos setenta y cinco (275) kilos de peso por metro cuadrado en el caso de fachadas correspondientes a piezas vivideras, o a una doble pared de bloques de hormigón aligerado de nueve (9) centímetros de espesor y doscientos veinticinco (225) kilos de peso por metro cuadrado en las separaciones entre viviendas.

4. El cumplimiento de estas condiciones no podrá excusar el de los límites de emisión que se establecen en el [Capítulo 10](#).

### **Artículo 99. 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, jambas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

SECCION SEGUNDA: Condiciones higiénicas de los locales y viviendas.

**Artículo 100. Local o 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. Se incluyen en esta categoría las cocinas y se excluyen los aseos, baños, cuartos de instalaciones, de basuras, despensas, trasteros, garajes y similares.

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

- a) Dar directamente hacia 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.

Deberá cumplir además las condiciones del artículo sobre superficie de huecos y ventilación.

3. Se exceptúan del cumplimiento del apartado anterior los locales de uso distinto del residencial que cuenten con instalación de clima artificial y cumplan la Normativa CPI de Protección Contra Incendios.

**Artículo 101. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.**

1. No podrán instalarse en sótano otras piezas habitables que las contempladas en el apartado 3 del artículo anterior.

- 2. En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda en parcela unifamiliar que cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

**Artículo 102. Ventilación.**

1. La capacidad de renovación del aire de un local podrá 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 u otros medios mecánicos. La ventilación forzada sólo se admitirá en las piezas no habitables, con las salvedades a que se refiere el [apartado 3 del Artículo 100](#).

2. Los huecos de ventilación e iluminación de piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un octavo (1:8) de la de la planta del local.

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

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

### **Artículo 103. Viviendas interiores.**

1. Se denominan viviendas interiores aquellas que no poseen ninguna de sus piezas habitables dando directamente a vías o espacios libres públicos.

2. Toda vivienda tendrá fachada a un espacio exterior público o privado que deberá, en este segundo caso, cumplir las condiciones de seguridad establecidas en el [artículo 143](#).

3. Se prohíben las viviendas interiores que posean fachadas exclusivamente a patio de parcela.

4. Sólo podrán admitirse viviendas con fachada exclusivamente a patio de manzana previsto en el PGOU cuando su anchura frente a las viviendas pretendidas sea superior a veinte (20) metros y a la altura del mayor de los paramentos que lo delimiten, y su interior resulte accesible directamente y por medios ordinarios a los servicios de Protección Civil.

5. El frente mínimo de cualquier vivienda hacia patios de manzanas establecidos por el planeamiento, será de seis (6) metros

### **Artículo 104. Superficies y características mínimas.**

Toda vivienda familiar cumplirá las condiciones mínimas de diseño y calidad exigidas en cada momento por la normativa en vigor para las viviendas de protección oficial (V.P.O.), y en todo caso la que establezca la reglamentación de la Comunidad Autónoma sobre la vivienda en general.

El frente mínimo de cualquier vivienda hacia espacios públicos establecidos por el planeamiento será de cinco (5) metros

SECCION TERCERA: Condiciones Higiénicas de los patios.

### **Artículo 105. Patios.**

1. Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patios:

a) Patio de parcela o de luces: es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro, considerándose los siguientes casos:

a.1) Patios cerrados en el interior del solar o abiertos a muros de contigüidad vecinos.

a.2) Patios abiertos a fachadas.

a.3) Patios abiertos a patios de manzana.

a.4) Patios o espacios libres laterales ocupando todo un costado de la construcción y abiertos por sus dos extremos, comunicando directamente la calle con el patio de manzana.

a.5) Patios mancomunados.

- c) Patio de manzana: es aquél que viene definido por el Plan General y, sin perjuicio del régimen de propiedad, forma un espacio único no edificable.
- d) Patio inglés: es el patio en fachada cuya rasante queda por debajo de la rasante de la acera o terreno colindante.

#### **Artículo 106. Anchura de patios.**

1. Se entiende por 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 sea para incrementarlas.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados.

#### **Artículo 107. Medición de la altura de los patios.**

La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, desde el piso del local habitable de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

#### **Artículo 108. Dimensión de los patios de parcela cerrados**

1. Patios en viviendas unifamiliares.

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H:3, con mínimo de trescientos (300) centímetros.

2. Patios en otras tipologías edificatorias.

a) La dimensión mínima de los patios de parcela cerrados será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual a la cuarta parte de la altura del patio medida desde el pavimento de la primera planta que se ventila hasta el límite superior de los paramentos opacos que lo delimitan y no inferior a tres (3) metros.

b) Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor que la mínima podrá reducirse la otra en una proporción de treinta (30) centímetros por metro de la primera dimensión que exceda del mínimo, sin que pueda resultar una dimensión inferior a tres (3) metros en ningún caso.

c) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos.

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, acogiéndose a lo establecido en el [artículo 112](#).

#### **Artículo 109. Luces rectas en patios.**

Se entiende por luz recta la distancia desde un hueco al muro más próximo, medida perpendicularmente al paramento exterior del hueco en el eje del mismo.

En ninguno de los supuestos del apartado 2 del Artículo anterior podrán resultar luces rectas en piezas habitables inferiores a tres (3) metros.

#### **Artículo 110. Patios de parcela abiertos.**

1. Se permiten los patios abiertos a la fachada, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- a) Que el lado de fachada del patio abierto, tenga como mínimo seis (6) metros.
- b) Que la profundidad no sea mayor que la anchura.
- c) No dejar muros de contigüidad al descubierto.
- d) Que el retranqueo se inicie a más de cuatro (4) metros de las medianeras.

2. Los patios abiertos a espacio libre interior, o patio de manzana, cumplirán las condiciones siguientes:

- a) La abertura no será inferior a un sexto (1:6) de la altura del patio, ni será menor de tres (3) metros.
- b) La profundidad no será mayor de dos (2) veces la abertura.

#### **Artículo 111. Patios de comunicación directa entre la calle y el Patio de Manzana.**

Los patios o espacios libres laterales ocupando todo un costado de la parcela y abiertos por sus dos extremos comunicando directamente la calle y el patio de manzana, cumplirán las condiciones siguientes:

- a) Que sólo se efectúe en una de las medianeras de la parcela.
- b) Que se separe a todo lo largo de la medianera al menos lo establecido para los patios de luces.
- c) Que se asegure el tratamiento de la medianera al descubierto.

#### **Artículo 112. Patios Mancomunados.**

1. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- a) La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública e inscribirla en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento, extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.
- b) La mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Las rasantes de los patios mancomunados será la misma.
- d) El patio resultante cumplirá las condiciones que se han establecido para cada tipo.
- e) Se permite la separación de estos patios en planta baja con muros de tres (3) metros de altura máxima y sobre éstos se permitirán verjas cuya altura, en unión de la del muro, no podrá ser mayor de seis (6) metros a contar desde la rasante del patio.

### **Artículo 113. Patios Ingleses.**

Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

### **Artículo 114. Cota de pavimento.**

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del de cualquiera de los locales que abran huecos a él, o cuarenta (40) centímetros si se trata de viviendas.

### **Artículo 115. Acceso a patios.**

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

### **Artículo 116. Construcciones en los Patios de Parcela y de Manzana.**

1. En las zonas de uso característico residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela ni de manzana, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas particulares de aplicación para los diferentes usos y localizaciones.

### **Artículo 117. Cubrición de patios.**

En edificios de hasta cuatro (4) plantas de altura, salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, se podrán cubrir los patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie de ventilación superior a un tercio (1/3) de la superficie total del patio y una superficie de iluminación en planta igual o superior a dos tercios (2/3) de la superficie del patio.

## **CAPITULO 8.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.**

### **Artículo 118. Definición.**

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

### **Artículo 119. Aplicación.**

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.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue.

SECCION PRIMERA: Dotación de Agua.

### **Artículo 120. Dotación 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 a que se destine. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a ciento veinticinco (125) litros por habitante.

2. En la fachada de los edificios se preverá el emplazamiento de los contadores de suministro, llaves de corte y válvula de retención con arreglo a las normas de la Empresa Municipal de Aguas.

### **Artículo 121. Dotación de agua caliente.**

1. Todo edificio residencial deberá contar con instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica, debiendo preverse al respecto el tipo de energía a utilizar y los condicionantes de suministro, utilización y eliminación de residuos que ello suponga para el edificio, con arreglo a la normativa sectorial vigente.

SECCION SEGUNDA: Energía eléctrica.

### **Artículo 122. Energía eléctrica.**

1. Todo edificio contará con instalación de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o sistema adecuado de generación propia, cumpliendo de acuerdo a su uso y características, las condiciones del Decreto 2413/1973 (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión) y Ordenanzas Ministeriales Complementarias de 31 de Octubre de 1973.

### **Artículo 123. Cuarto de contadores y controles.**

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidores se dispondrá un local fácilmente accesible desde la vía pública con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los mecanismos de seguridad.

En el caso de viviendas unifamiliares, los contadores deberán disponerse de modo que la ausencia de los residentes no obstaculice su lectura.

### **Artículo 124. Puesta a Tierra.**

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

### **Artículo 125. Combustible.**

La instalación, almacenamiento y utilización de fuentes de energía combustibles quedará completamente definida en los proyectos correspondientes y deberá cumplir todas las condiciones impuestas por su reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

### **Artículo 126. Energías Alternativas.**

Los proyectos de nueva construcción justificarán el tipo de energía que prevean en relación a la posibilidad de utilizar energía solar u otras alternativas, previendo, en su caso, espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora también suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Tanto si se proyecta la instalación como si solamente se prevé su posibilidad futura se tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

SECCION TERCERA: Dotaciones de comunicación.

### **Artículo 127. Telefonía.**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de canalizaciones para telecomunicaciones, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio, de acuerdo a la normativa específica de aplicación.

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.

### **Artículo 128. Radio y Televisión.**

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 y todos los elementos que la normativa de aplicación determine.

2. Tanto en el caso anterior como si se tratare de una antena receptora de señales de televisión

vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

#### **Artículo 129. Servicios Postales.**

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

SECCION CUARTA: Servicios de Evacuación.

#### **Artículo 130. Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales.**

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes y colectores interiores, las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse a un pozo absorbente con sistema de depuración previa, debiendo preverse, no obstante, la conexión a la futura red municipal.

3. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales se justificarán por su capacidad de evacuación sobre la base de los criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.

4. Donde exista red urbana de evacuación deberán acometer forzosamente a la misma por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento interior y la red de alcantarillado. La última arqueta del recorrido interior será sifónica.

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

#### **Artículo 131. Evacuación de Humos y Vahos.**

1. En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos o vahos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiendo necesariamente conducirse por chimeneas apropiadas a la instalación de que se trate.

2. Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3. Salvo cuando concurren circunstancias insalvables y adecuada solución estética, los conductos no discurrirán a menos de tres (3) metros de 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.

Debe garantizarse mediante los recubrimientos necesarios el aislamiento de los conductos de ventilación para evitar la producción y/o transmisión de ruidos y vibraciones que puedan ocasionar molestias a las piezas habitables colindantes.

4. 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 o tiene sistemas de corrección manifiestamente mejorables.

5. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

SECCION QUINTA: Instalaciones de Confort.

#### **Artículo 132. Aparatos Elevadores.**

1. Los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches y escaleras mecánicas cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a tres plantas desde su acceso dispondrá de ascensor.

Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

3. El acceso al ascensor estará normalmente a nivel con el acceso general al edificio. Podrá autorizarse un desnivel entre ambos no superior a ciento cincuenta (150) centímetros siempre que esta altura se salve mediante rampa de anchura no inferior a un (1) metro ni pendiente superior al diez por ciento (10%).

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

SECCION SEXTA: Aparcamientos y Garajes en los Edificios.

#### **Artículo 133. Dotación de Aparcamiento.**

1. Todos los edificios y locales en los que así resulte necesario en función de las normas reguladoras de su uso dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos, excepto cuando se emplacen en edificios catalogados o en calles peatonales o a peatonalizar con arreglo a las Ordenanzas. En el primero de estos supuestos no se exigirá dotación de garaje, mientras que en el segundo y tercero no se permitirá, salvo supuestos excepcionales de compatibilidad apreciados previo informe técnico razonado.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos o de garajes de explotación privada.

2. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado podrá reducir la dotación de aparcamiento o incluso relevar de su cumplimiento en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias. Alternativamente, podrá aceptarse su compensación con aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

3. En los usos en que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.

Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

4. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aparcamientos 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.

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

#### **Artículo 134. Plaza de aparcamiento.**

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

TIPODEVEHÍCULO	LONGITUD (mts)	LATITUD (mts)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima obligatoria de garaje para vehículos ligeros será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que señale la normativa de aplicación incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

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

#### **Artículo 135. Accesos a los garajes.**

1. Salvo en edificios de vivienda unifamiliar, los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y tres metros cincuenta centímetros (3,50) metros de fondo, como mínimo, cuyo piso no tendrá una pendiente superior al cinco por ciento (5%) y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá acoplarse a la rasante de la acera sin alterar para nada su configuración. 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 tres metros con cincuenta centímetros (3,50) metros. La puerta o cancela del garaje se situará obligatoriamente en la alineación oficial y no la sobrepasará en ningún punto. La altura libre mínima del hueco de acceso será de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes no se autorizarán en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transportes públicos.
3. Salvo imposibilidad manifiesta, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis (6) metros.
4. En el Suelo Urbano Consolidado (SUC), en garajes de menos de veinte (20) plazas se permitirá adaptar las dimensiones del espacio de espera a las circunstancias concretas de la parcela.
5. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

#### **Artículo 136. Altura libre de garajes.**

La altura libre de los garajes será, como mínimo de doscientos veinticinco (225) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie, con tolerancia hasta doscientos (200) en puntos localizados de paso de instalaciones.

#### **Artículo 137. Escaleras en los garajes.**

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro. Se dispondrá de un vestíbulo de independencia, de dimensión mínima de uno coma diez (1,10) metros, con puerta que cumpla las características cortafuego, excepto en viviendas unifamiliares.

#### **Artículo 138. Ventilación de garajes.**

1. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir que se acumulen humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, alejadas diez (10) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no puedan superarse los niveles de inmisión.

a) Para ventilación natural se dispondrá un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

#### **Artículo 139. Utilización de los garajes.**

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

#### **Artículo 140. Prevención de incendios.**

Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención fijadas por la normativa sectorial ( NBE-CPI).

En las construcciones bajo rasante que no estén obligadas a tener Plan de Emergencia, se dispondrá en todos sus accesos a las mismas de un plano informativo que debe contener las siguientes características:

**Escala:**

Para superficies igual o menor a 1000 m<sup>2</sup> la escala del plano será 1:50

Para superficies mayores a 1000 m<sup>2</sup> la escala del plano será 1:100

**Colores:**

Color verde para las salidas de planta y de edificio.

Color amarillo para los cuadros eléctricos, cuartos de contadores y patinillos de servicio eléctricos.

Color rojo para los medios de Protección Contra Incendios, incluso sala de máquinas del equipo de presión, depósito de agua, etc.

Color Azul para la ventilación, tanto forzada como natural; Ventilador, extractor, huecos a fachadas o patios, etc.

**Indicación:**

De los interruptores de corte general, tanto en fachada como interiores: Electricidad, ventilación, extracción.

**Ubicación del Plano:**

A menos de 5 metros del acceso principal interiormente.

Al lado derecho.

Altura 1,70 m. parte alta del Plano.

Luz de Emergencia con iluminación de 5 Lx, conforme a lo exigido en el Reglamento de Baja Tensión.

**Material:**

Plastificado y fotoluminescente.

**Aplicación.**

Para garajes mayores de 5 vehículos.

**Datos:**

Teléfono de persona de contacto.

## **CAPITULO 9.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**

### **Artículo 141. Definición.**

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.

### **Artículo 142. Aplicación.**

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.

### **Artículo 143. Accesos a las edificaciones.**

1. 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 público en un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al portal, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en todo caso, será posible el acceso hasta el portal de los vehículos de servicios de ambulancias.

2. El acceso a usos distintos del residencial será independiente del correspondiente a este último.

3. Salvo el caso de viviendas unifamiliares, la puerta de entrada principal al edificio tendrá una anchura no inferior a ciento treinta (130) centímetros con altura libre mayor o igual de doscientos diez (210) centímetros. Su sistema de cierre de seguridad deberá permitir una apertura manual fácil y rápida desde el interior en caso de emergencia.

### **Artículo 144. Señalización 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 peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para orientar a 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 civil.

#### **Artículo 145. Circulación interior en edificios de uso colectivo.**

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) Junto a la puerta de acceso al edificio se dispondrá un vestíbulo en el que deberá poderse inscribir un círculo de doscientos diez (210) centímetros de diámetro. Su altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros. El espacio de comunicación entre el vestíbulo y la escalera o ascensor no tendrá una anchura libre inferior a ciento veinte (120) centímetros.
- b) En el espacio destinado a espera de ascensor en las diferentes plantas deberá poderse inscribir un círculo de ciento cuarenta (140) centímetros de diámetro centrado con la cabina, o con cada cabina extrema si son batería.
- c) En los vestíbulos de entrada a viviendas no se instalarán locales comerciales ni industriales, ni se permitirá que a través de ellos se realice el acceso de público o mercancías a los que pudieran instalarse en planta baja o entreplanta.
- d) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de ellos igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.
- e) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

#### **Artículo 146. Escaleras.**

1. En edificios plurifamiliares o abiertos al público las escaleras de uso general no podrán tener rellanos partidos ni otras soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios ocasionales.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciseis (16) peldaños, cuya altura de tabica no será superior a dieciocho (18) centímetros ni el ancho de huella inferior a veintisiete y medio (27,5) centímetros, excluido en su caso el vuelo sobre el peldaño inferior.

La anchura libre de los rellanos no será inferior a la del tiro, y ésta será como mínimo de cien (100) centímetros en los tramos rectos o ciento veinte (120) en las curvas. En los tramos curvos la medida de la huella se tomará a cuarenta (40) centímetros del pasamanos correspondiente a la curva de menor radio.

La altura libre vertical entre tramos de escalera a partir de la línea de unión de las aristas exteriores del peldañado no será inferior a doscientos (200) centímetros, ni la del pasamanos inferior a noventa y cinco (95) centímetros, medida de igual forma.

Salvo en viviendas unifamiliares y en escaleras interiores a las viviendas, se prohíben las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas a ésta, será de veinticinco (25) centímetros.

2. Las escaleras interiores de viviendas o privadas interiores de locales podrán diseñarse libremente con arreglo a las normas de la buena construcción. Cuando se trate de escaleras de uso diario su anchura no será inferior a ochenta y cinco (85) centímetros.

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 setenta (170) centímetros.

Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras o tramos de escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta cuya superficie de iluminación será superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. Se admitirá la ventilación e iluminación cenital de la caja de escaleras, debiendo cumplirse en este caso las siguientes condiciones:

a) Entrada permanente de aire en planta baja con una superficie mínima de medio metro cuadrado (0,50 m<sup>2</sup>.)

b) La dimensión mínima en planta del hueco de la claraboya será de 2/3 de la superficie total del recinto de la escalera.

c) La claraboya dejará sin cerrar una superficie perimetral de ventilación equivalente a un cuarto (1/4) de la superficie del recinto total de la escalera, mínimo un (1) metro cuadrado.

d) Los tramos de escaleras dejarán libre en toda la altura del edificio un hueco de 80 centímetros de lado como mínimo y superficie no inferior a 1,50 metros cuadrados.

5. La situación del hueco en relación a la escalera y su recinto, deberá ser tal que forme parte de la organización arquitectónica del mismo.

#### **Artículo 147. Rampas.**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso al que correspondan, con una pendiente no superior a la indicada para los diferentes casos en el artículo siguiente. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cien (100) centímetros.

#### **Artículo 148. Supresión de Barreras Arquitectónicas.**

Todo edificio destinado a la prestación de servicios públicos deberá permitir el acceso de minusválidos usuarios de sillas de ruedas en condiciones que no representen segregación respecto al resto de los usuarios, debiendo cumplir en todo caso las disposiciones sobre barreras arquitectónicas en la edificación contenidas en el Decreto 227/1997 de 18 de Septiembre de Reglamento de la Ley 8/1.995 de la Comunidad Autónoma Canaria, así como las que resulten de aplicación, deroguen o sustituyan.

#### **Artículo 149. 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-96 y cuantas estuvieran vigentes en esta materia.
2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

#### **Artículo 150. Ordenación de la carga y descarga en edificios de uso comercial.**

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los comercios no alimentarios o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena dispuesta de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos en la vía pública. La altura mínima de la dársena será de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas serán de dimensiones mínimas de siete metros de longitud y cuatro de latitud.

## **CAPITULO 10.- CONDICIONES DE MEDIO AMBIENTE**

### **Artículo 151. Definición.**

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

### **Artículo 152. Aplicación.**

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta y en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir justificadamente a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Ordenanzas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las particulares de la zona en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

### **Artículo 153. Compatibilidad de actividades.**

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que resulten compatibles con el uso característico del área en aplicación del 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 admisibles por las normas vigentes.
  - 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 mediante 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 las normas vigentes.
  - e) No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a cincuenta decibelios ponderados de la escala A (50 dBA) día y treinta y cinco (35 dBA) noche.
  - f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

#### **Artículo 154. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.**

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 ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que atenten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellas que originen las perturbaciones y que reúnan las condiciones necesarias para su instalación y funcionamiento.

#### **Artículo 155. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.**

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. 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.

#### **Artículo 156. 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.

## **CAPITULO 11.- CONDICIONES DE ESTÉTICA**

### **Artículo 157. Definición y Aplicación.**

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el paisaje urbano y en el municipio en general con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen del mismo.

Resultan de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Ordenanzas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en el presente capítulo de condiciones generales y en la normativa particular de las zonas.

### **Artículo 158. Condiciones Generales de Estética Urbana.**

1. El cuidado 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 visual del municipio deberá contar con su aprobación.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular que pueda estar establecida para cada zona, se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales y tonalidades. 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 análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de perspectivas axonométricas o maquetas a escala, montajes fotográficos u otros documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente a desde los lugares que permitieran su vista.

3. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación, así como para conseguir la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores.

b) 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 dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en plantas y alzados a escala entre 1:500 y 1:2.000, así como en perspectivas axonométricas y explicaciones o comentarios escritos que permitan al lector no especializado la formación de un criterio cabal sobre el carácter real de futuro desarrollo.

La carencia de estos documentos o su falta de correspondencia con otras determinaciones de las

Ordenanzas o Estudio determinarán la interrupción del trámite.

### **Artículo 159. Fachadas.**

1. A los efectos de lo dispuesto en este Capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios.
2. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular de estética de cada zona, el tratamiento de las plantas bajas, la coronación de los edificios, y la composición, proporciones y tamaños de los huecos deberá responder fundamentalmente a las características morfológicas generales del entorno donde se emplacen. A este respecto, la composición de huecos no podrá obedecer a la transposición simple del uso interior a la fachada, evitando en especial la expresión exterior directa de las dependencias de servicio.
3. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar al decoro de la vía pública.
4. Cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa hayan de quedar paredes ciegas al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color de la fachada principal.
5. En la edificación vinculada a la producción agropecuaria (casetas para aperos de labranza, establos y criaderos de animales y bodegas domésticas), las cubiertas se ejecutarán obligatoriamente a varias aguas y rematadas en teja curva y los paramentos exteriores habrán de estar debidamente enfoscados y pintados, salvo que se hubieren ejecutado con mampostería de piedra vista.

Las edificaciones deberán estar preferentemente revestidas de la clase de piedra propia del lugar; las cubiertas podrán ser de un agua en las instalaciones de menor tamaño pero preferiblemente lo serán de dos o cuatro aguas, y deberán estar cubiertas de teja árabe envejecida. No podrán presentar huecos, salvo la puerta de acceso, y no podrán presentar dependencias en su interior tales como baños ni ningún otra que puedan hacerla habitable para usos residenciales o de otra naturaleza ajena al uso autorizado.

Cuando la intervención se realice en zona de cultivos en bancales de laderas, los cuartos de aperos, bodegas y lagares deberán ser subterráneos, quedando bajo la rasante del terreno natural al menos tres de sus dimensiones principales, de tal manera que sólo sea visible su fachada, la cual deberá estar revestida de piedra.

La implantación de la edificación se realizará respetando la estructura de los bancales preexistentes, evitando cortes que alteren los perfiles de terreno.

6. Los cerramientos de las fincas rústicas, en su caso, serán preferiblemente vegetales. Se admitirán obras de fábrica de altura no superior a un metro en mampostería de piedra vista y sobre ella valla permeable hasta una altura total de dos metros. La medición de la altura se realizará en todos los puntos del terreno inmediatamente colindante con el cerramiento.
7. Los muros de abanalamiento de fincas habrán de ejecutarse con piedra del lugar (mampostería vista), no debiendo superar en ningún caso la altura de dos metros cincuenta centímetros. Se prohíben expresamente los muros de hormigón visto y hormigón ciclópeo.
8. Las construcciones se adaptarán al ambiente en que estuvieren situadas, resultando para ello de aplicación en cualquier caso lo establecido en el artículo 65 del DL-1/2000.

### **Artículo 160. Tratamiento de las plantas bajas.**

1. Los materiales y las características morfológicas y compositivas de las plantas bajas deberán

responder a las de la totalidad de la fachada, evitando la superposición de calidades manifiestamente diferenciales en un mismo edificio.

2. Las obras de reforma o menores que se realicen en las plantas bajas se ajustarán a la norma anterior.

#### **Artículo 161. Modificación de Fachadas.**

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

2. Cuando concurra causa justificada se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

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

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

#### **Artículo 162. Soportales, Porches y Galerías.**

Podrán proyectarse espacios exteriores cubiertos siempre que por su configuración y diseño queden garantizadas sus condiciones de policía y limpieza.

En porches con desarrollo paralelo a la vía pública el 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.

#### **Artículo 163. 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 visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

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

#### **Artículo 164. Cuerpos Volados. Definiciones y Condiciones Generales.**

1. Se entiende por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio.

Los cuerpos volados admisibles se clasificarán en cerrados, semicerrados y abiertos a efectos de su autorización por la normativa particular de cada zona o sector y del cómputo de su superficie con arreglo

al [apartado 5 del artículo 78](#).

- a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todas sus caras con cerramientos fijos. Estas deberán ser necesariamente acristaladas al menos en el cuarenta por ciento (40%) de su superficie de fachada. Su vuelo máximo será el autorizado por la normativa de zona o sector, y en su defecto, de un quinceavo (1/15) del ancho de la calle a la que dé frente el edificio y como máximo un (1) metro.
  - b) Son cuerpos volados abiertos los que no tienen cerramientos en ninguna de sus caras laterales (balcones o balconadas). El vuelo máximo se limita de igual forma que para los cuerpos volados cerrados.
  - c) Cuerpos volados semicerrados.- Su vuelo máximo estará limitado de igual modo que el de los cuerpos volados cerrados.
2. En patios de manzana sólo se permiten cuerpos volados abiertos, salvo lo que disponga la normativa particular. En los patios de parcela no se permiten cuerpos volados de ninguna clase.
  3. En edificación aislada pareada y en hilera los cuerpos volados no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.
  4. El plano lateral del vuelo quedará separado de la finca contigua una longitud no inferior al saliente ni a ochenta (80) centímetros.
  5. Los cuerpos volados se permitirán a partir del forjado de techo de la planta baja, siempre que guarden en todo su desarrollo una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la acera.
  6. Cuando los cuerpos volados queden delimitados por planos, éstos serán necesariamente paralelos a los planos límite, si no coincidentes con ellos. Cuando queden delimitados por otras superficies, éstas serán necesariamente simétricas respecto al eje del hueco o huecos.
  7. En los chaflanes y esquinas en los que coincidan fachadas con distinta profundidad máxima de vuelo, podrá prolongarse la mayor hacia la calle donde sea menor hasta no más de cuatro (4) metros de la esquina virtual achaflanada o real. En las esquinas, cuando el vuelo proyectado no las supere quedará de ellas a una distancia mínima de ochenta (80) centímetros.
- En los chaflanes, el vuelo proyectado deberá equidistar del eje de simetría del chaflán y a su vez ser simétrico respecto de dicho eje.
8. En calles de ancho inferior a seis (6) metros se prohíben los cuerpos volados.

#### **Artículo 165. Dimensionado de la longitud máxima de vuelo.**

1. La suma de las dimensiones longitudinales de los cuerpos volados, medidas paralelamente al plano dominante de la fachada o alineación de la edificación, planta a planta, no excederá en ningún caso del resultado de la siguiente operación

$$L_v = L \cdot (n-1) \times 0,5, \text{ siendo}$$

$L_v$  = Longitud máxima del vuelo

$L$  = Longitud de la fachada

$n$  = Nº de plantas sobre la rasante exterior.

2. Los cuerpos volados cerrados no podrán en ningún caso representar más del setenta por ciento (70%) de la longitud de vuelo calculada conforme al punto anterior.

### **Artículo 166. Elementos volados. Definición y condiciones generales.**

Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser habitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada. Los elementos volados de tipo funcional, tales como persianas, rejas, viseras, etc, no podrán exceder la alineación de la fachada a una altura de la acera inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

### **Artículo 167. Cornisas y Aleros.**

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de sesenta (60) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

### **Artículo 168. Marquesinas.**

1. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo en 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.

2. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública.

### **Artículo 169. Portales 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 de ciento cincuenta (150) centímetros, no será permitido saliente alguno.

### **Artículo 170. 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 167, apartado 1](#).

### **Artículo 171. Anuncios.**

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

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

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de 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 cuarenta (40) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas.

Cumplirán las condiciones que se señalen para cada lugar, no permitiéndose en edificios catalogados sometidos a normativa de protección más que las placas de metal pulido

sobrepuestas directamente a la fachada o carteles a base de letras sueltas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

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

d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior a dos (2) metros.

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

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

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

2. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica y/o fotográfica de, al menos, la parte de la fachada afectada con el anuncio que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de aquél.

#### **Artículo 172. Banderines.**

1. Los anuncios perpendiculares 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 cuerpos volados en el [artículo 163](#). 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. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. 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. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia de los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o quince (15) metros si lo tuviera enfrente.

#### **Artículo 173. Publicidad.**

1. Se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo rústico y en el suelo urbanizable.

2. 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 los usuarios 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) Carteles de señalización oficial de la carretera.

La superficie máxima de los carteles de señalización oficial será la reglamentariamente establecida. En los demás casos será de ciento cincuenta (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.

3. Los carteles publicitarios sólo podrán situarse en cerramientos de solares y en obras de urbanización y edificación, durante el transcurso de las mismas, previo el otorgamiento de la correspondiente licencia.

En función de las singulares características del casco histórico, el Ayuntamiento podrá señalar condiciones que conduzcan al mayor respeto del paisaje urbano.

4. La publicidad existente con anterioridad a estas Ordenanzas y disconforme con las mismas disfrutará de un período transitorio de tres años para su adaptación o retirada definitiva, sin perjuicio de la necesaria legalización en caso de no contar con la pertinente licencia.

#### **Artículo 174. Medianerías.**

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

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

3. En zonas de edificación aislada, cuando por desniveles del terreno una parcela deba representar muros de contención hacia las colindantes, su altura no podrá ser superior a tres (3) metros. Para desniveles aún mayores se precisarán abanalamientos a cuarenta y cinco grados (45), siendo la dimensión mínima de los bancales doscientos (200) centímetros y necesariamente ajardinados. En estos casos, la separación de las edificaciones de la parte alta al lindero común no será inferior al desnivel total salvado por los muros de contención.

4. No se permitirá en ningún caso, por desmontes en una/s parcela/s y rellenos en la/s colindantes, la acumulación de alturas de muros de contención superior a los tres metros, salvo que se efectúen los abanalamientos y ajardinados señalados en el punto anterior.

#### **Artículo 175.- Cerramientos.**

1. Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana.

2. En el caso de que el cerramiento se sitúe en la alineación oficial, será de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno. Cuando por el contrario la superficie a cercar incluya terrenos que habrán de pasar a uso público, el cerramiento se limitará a una valla transparente y desmontable según el modelo que al respecto se apruebe.

3. El cerramiento hacia la vía y espacios públicos de las parcelas edificadas en zonas de edificación con

jardín delantero o de tipología aislada, adosada o pareada y edificación abierta, que no precisen muros de contención de tierras, será en toda su longitud de características análogas a los tradicionales en la zona, o en su defecto, mediante muro ciego de altura media no superior a ciento veinte (120) centímetros y cerrajería o carpintería permeable sobre el mismo hasta una altura total máxima de trescientos (300) centímetros.

Para estas mismas tipologías edificatorias los cerramientos hacia el resto de los linderos podrán alcanzar una altura máxima de ciento ochenta (180) centímetros en obra de fábrica sólida, y rematarse con valla o cerca permeable hasta una altura total de doscientos veinte (220) centímetros.

En los linderos con otras parcelas en que hayan de producirse los muros de contención a que se refiere el artículo anterior, cuando resulte necesario para seguridad y salvaguarda de la intimidad entre las distintas parcelas, se permitirá para las parcelas cuya cota de urbanización interior sea inferior a la/s colindantes, cercarse sobre la cota de coronación de los muros de contención o terraplenes ajardinados en su caso, en las mismas condiciones que señala el párrafo anterior.

En zonas de edificación a media ladera que precisen muros de contención de las parcelas respecto a la vía pública, se autorizará para estos muros hasta tres (3) metros de altura máxima y dos (2) metros de altura media, debiendo quedar en todo caso el jardín delantero y sus desniveles comprendidos bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45) que tenga por generatriz horizontal la coronación del muro de contención.

4. En aquellos edificios aislados que por razón de su destino requieran especiales medidas de seguridad, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio previo informe favorable del proyecto por la Oficina técnica Municipal.

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

#### **Artículo 176. Protección del arbolado.**

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

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, debiendo solicitarse previamente al Ayuntamiento la preceptiva licencia.

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

3. Cuando resulten autorizables en el suelo rústico las edificaciones industriales, la finca en la que se construyan se arbolará perimetralmente con un elemento de alto fuste cada diez metros lineales como mínimo, debiendo hacerlo con doble hilera en las industrias de la categoría de manifiestamente molestas, nocivas o peligrosas.

Esta medida de protección visual y ambiental se incrementará con la plantación de un seto vegetal en la cerca de la finca o de la fracción de la misma en que se ubiquen las instalaciones industriales autorizadas.

4. Se prohibirá el almacenamiento a la intemperie de maquinaria, elementos de producción, productos de desecho, chatarras y, en general, de todos aquellos elementos ligados a la instalación.

5. 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.

6. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados,

deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

**Artículo 177. Jardines en patios de manzana.**

Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

**Artículo 178. Jardines delanteros.**

1. Con arreglo a su definición los jardines delanteros no podrán ser ocupados por sótanos, rampas, escaleras u otros elementos constructivos en forma que desvirtúe su carácter vegetal, visualmente incorporado a la calle y configurador esencial de su paisaje.
2. Todos los jardines delanteros deberán dotarse al menos de un árbol de porte de acuerdo con su profundidad y por cada siete (7) metros de fachada o fracción.

Los Silos, Febrero de 2004.

Por **EGS** arquitectos, S.L.  
Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.