

LIBRO TERCERO

NORMAS DE EDIFICACIÓN

Capítulo 1. Disposiciones generales.

- Artículo 203. Objeto
1. Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción y edificación que se desarrollen en el Municipio de Miranda de Ebro.
 2. Estas Normas se aplicarán con carácter general en el presente Plan General de Miranda de Ebro, salvo indicación en contra del régimen de los usos, en las determinaciones particulares que se contengan en la regulación de cada zona de Ordenanza, en las ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo o de las fichas individualizadas de las Unidades de Actuación que contiene este Plan General, en cuyo caso serán de aplicación siempre que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.
- Artículo 204. Clases de condiciones
- La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en estas Normas, referentes a los siguientes aspectos:
- a) Condiciones de parcela.
 - b) Condiciones de posición.
 - c) Condiciones de ocupación y edificabilidad.
 - d) Condiciones de volumen y forma de los edificios.
 - e) Condiciones de calidad e higiene en los edificios.
 - f) Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios.
 - g) Condiciones de seguridad en los edificios.
 - h) Condiciones de estética.
- Artículo 205. Normativa aplicable
1. Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán éstas últimas preferentemente, sirviendo las presentes Normas como norma complementaria.
 2. En los supuestos en que la normativa aplicable establezca requisitos mínimos y éstos sean menos restrictivos que los previstos en las Normas, será de aplicación la normativa más restrictiva o protectora.
- Artículo 206. Control
1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de actividades y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.

2. Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.
3. Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística.

Capítulo 2. Condiciones de parcela

Artículo 207. Definiciones.

1. Son condiciones de parcela, aquéllas que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie real de terreno considerada como unidad de predio independiente.
2. La superficie de la parcela es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de una parcela.
3. Los linderos de una parcela son las líneas perimetrales que la delimitan y la distinguen de sus colindantes, siendo el frontal aquel lindero que delimita la parcela con vía o espacio libre público al que dé frente; y linderos laterales, los demás, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.
4. Se entiende por parcela edificable la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
5. Se entiende por parcela mínima, la superficie que desde el planeamiento se establece para que una parcela pueda ser edificable.
6. En actuaciones urbanísticas que tengan por objeto desarrollos residenciales, a efectos de parcela mínima, se podrá proponer la consideración de parte de esa superficie como parte privativa ocupada por la edificación o zona libre privada de cada una de las edificaciones o viviendas unifamiliares, y otra parte, inseparable de la anterior, como parte en proindiviso común en zonas comunes privadas de las actuaciones. En todo caso, se entenderá que el número máximo de viviendas permitidas será el correspondiente a considerar conjuntamente ambas partes de la parcela mínima.

Artículo 208. Aplicación.

Las condiciones de parcela se aplicarán a todos los tipos de "obras de nueva edificación", salvo en las obras de reconstrucción.

- Artículo 209. Condiciones para la nueva edificación en una parcela.
1. El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar edificable con arreglo a lo previsto en las Normas de este Plan General.
 2. Sólo podrán considerarse edificables los solares que reúnan los requisitos dimensionales establecidos en este Plan General, debiendo disponer de una fachada mínima de 7 m. respecto a la alineación oficial en caso de segregación o la existente catastral en los demás supuestos.
 3. Cuando existan solares de dimensiones inferiores a las establecidas en esta Normativa o con condiciones de forma o situación que no permitan la aplicación racional de los parámetros urbanísticos establecidos, se podrá solicitar al Ayuntamiento por parte de los propietarios afectados o mediante iniciativa municipal el establecimiento de unidades de normalización de fincas que incorporen dichas propiedades.
 4. Si existieran dos ó más solares colindantes, y alguno de ellos reuniera las condiciones citadas en el apartado anterior, se deberá establecer la correspondiente unidad de normalización de fincas conjunta.
- Artículo 210. Agregaciones y segregaciones de parcelas.
1. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad ya consumida. Si la edificabilidad estuviera agotada, en el acto de la segregación deberá realizarse una anotación registral que haga constar que la finca segregada no es edificable.
 2. La agregación de fincas con la misma calificación urbanística generará una edificabilidad total suma de las parciales; si las fincas tienen distinta calificación o limitaciones urbanísticas diferentes, serán objeto de expediente de reparcelación.
 3. En suelo urbano no se permitirán segregaciones cuando puedan resultar parcelas sobrantes que no merezcan la calificación de solar edificable, salvo si tienen acceso desde el viario público o desde un espacio libre con uso público con acceso directo desde una vía urbana, y son objeto de cesión gratuita al municipio.

Capítulo 3. Condiciones de posición

Artículo 211. Definición.

Son las condiciones que determinan la situación de las construcciones dentro de la parcela edificable.

Artículo 212. Aplicación.

Las condiciones de posición se aplicarán a todos los tipos de "obras de nueva edificación", salvo en las de reconstrucción, así como a todas las "obras en los edificios" o cualquier otra que implique modificación de los parámetros de posición de los edificios existentes.

Artículo 213. Alineaciones.

A los efectos del presente Plan General, en las alineaciones se utilizarán las siguientes definiciones:

1. Se considera *Alineación oficial o pública* a la línea que señala el planeamiento o, en su defecto, el Organismo administrativo actuante, para establecer el límite que separa los suelos destinados a dotaciones urbanísticas (vías públicas, equipamientos, espacios libres públicos, zonas verdes o servicios urbanos) de otras parcelas (privadas o públicas, edificables o no edificables). Asimismo, se consideran en estas alineaciones las líneas que distinguen dotaciones urbanísticas de distinta calificación.

La edificación no podrá exceder de la alineación oficial definida por el planeamiento, salvo, en su caso, en los salientes autorizados.

En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación oficial, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o, en su caso, de la fachada del edificio existente, con el terreno.

2. Se considera *Alineación de edificación* o privada a la línea que señala el planeamiento o, en su defecto, el Organismo administrativo actuante, para establecer la separación entre la parte susceptible de ser ocupada por edificación y la zona libre privada, y en su caso, entre las partes de la edificación que tienen señaladas distintas alturas, dentro de cada parcela.
3. En el caso de edificación en manzana cerrada, la alineación oficial se considerará como alineación exterior, teniendo el carácter de línea obligatoria de edificación. La alineación de edificación tendrá el carácter de alineación interior o

línea máxima de ocupación por la edificación, que, en su caso, delimita el patio de manzana.

4. En el caso de edificación en manzana abierta, la alineación oficial se considerará como línea obligatoria de edificación.
5. En el caso de edificaciones en bloque exento, la alineación oficial se considerará como alineación exterior, teniendo el carácter de área de movimiento de la edificación, o superficie de suelo en el interior del solar sobre la que puede emplazarse libremente la edificación, en las condiciones que se establezcan en la demás normativa urbanística aplicable a la parcela, excepto en las parcelas ya edificadas en las que se puede definir la alineación de la edificación existente, considerándose éstas como alineaciones oficiales.
6. En el caso de edificación aislada, la alineación oficial se considerará línea máxima de ocupación de la edificación, sin perjuicio de la aplicación de los retranqueos que, en su caso, se establezcan en la demás normativa urbanística aplicable a la parcela.
7. Las alineaciones definidas en el planeamiento se refieren siempre a líneas de intersección de la edificación con el terreno; en ningún caso deberán confundirse con grafismos procedentes de proyecciones de cuerpos volados (balcones, cornisas, etc.)
8. En los casos que, a juicio de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, no estén definidos suficientemente o presenten dudas de interpretación, el Ayuntamiento podrá exigir o formular el correspondiente Estudio de Detalle sobre la zona procedente, de acuerdo con la normativa urbanística vigente, respetando los criterios que puedan deducirse de los documentos de este Plan General.

Artículo 214. Rasantes.

1. Se considera *rasante* la línea que señala el planeamiento o el Organismo administrativo actuante como perfil longitudinal de una vía pública, 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.
2. Con referencia a la rasante de la calle, pueden definirse rasantes de las alineaciones de parcela o públicas y, en su caso, de las alineaciones (exteriores o interiores) de edificación.

Artículo 215. Referencias de la edificación.

1. Se considera *cerramiento*, a la valla o cierre situada sobre los linderos que delimita una parcela.
2. Se consideran *fachadas*, a aquellas superficies que conjuntamente con las

cubiertas, por encima del terreno, delimitan la edificación, salvo vuelos o salientes.

3. Se considera *línea de edificación*, a la proyección horizontal de la envolvente de las fachadas de la edificación sobre rasante.

Artículo 216. Modalidades de edificación.

Teniendo en cuenta las distintas condiciones de posición dentro de la parcela y tipología de la edificación, se consideran los tipos básicos siguientes:

1. Edificación entremedianeras, que tiene líneas de edificación coincidentes con sus alineaciones (salvo supuestos de retranqueos) y a sus linderos laterales.

Se distinguen tres categorías:

- en manzana cerrada, con o sin patio de manzana, donde la alineación exterior de la edificación coincide con la alineación oficial o pública; en su caso, la alineación de la fachada interior a un patio de manzana coincidirá con la alineación de edificación definida en el planeamiento.
 - en manzana abierta, cuando la alineación de edificación coincide con la alineación oficial o pública, y el lindero trasero tiene carácter de alineación exterior u oficial.
 - Agrupada, sin retranqueos al lindero trasero.
2. Edificación adosada o en hilera, corresponde a edificación entremedianeras destinada a uso residencial de vivienda unifamiliar con retranqueos obligatorios, al menos, al lindero trasero.
 3. Edificación pareada, con retranqueos obligatorios, al menos, a dos de sus linderos (trasero y lateral), y un lindero lateral medianero con edificación colindante. Sólo se permiten las obras de ampliación o de reestructuración con alteración de la morfología de la edificación cuando se realice una actuación conjunta con la edificación colindante.
 4. Edificación aislada o en bloque exento, con retranqueos obligatorios a todos sus linderos (trasero y laterales).

Artículo 217. Posición de la edificación respecto a las alineaciones.

1. Se prevén las situaciones siguientes:
 - a) En línea: cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.
 - b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.
 - c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación es interior a la alineación.
2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autoricen expresamente, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá

quedar "fuera de línea" respecto a la alineación de parcela o pública.

Artículo

218. Separación a linderos.

1. Caso de que las normas urbanísticas establezcan distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al trasero y cuando, por la forma irregular de la parcela, sea difícil diferenciar cuál es el trasero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de la parcela.
2. Caso de que las normas particulares permitan que la edificación pueda adosarse a linderos laterales o trasero, será necesario el acuerdo entre los propietarios de las fincas afectadas, debiendo presentarse en la solicitud de la licencia, fotocopia legalizada de la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicho acuerdo.

Artículo

219. Retranqueo.

1. Se entiende por retranqueo la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación de referencia, medida sobre una recta perpendicular a ésta. Se considera línea de retranqueo a la línea establecida en el planeamiento para señalar el retranqueo establecido.
2. Podrán autorizarse edificios retranqueados sólo cuando no resulten ni puedan resultar en el futuro medianeras o paredes unidas al descubierto (visibles desde el espacio público), admitiendo éstas sólo cuando sean predio dominante de una servidumbre de luces y/o vistas o, excepcionalmente, si las medianeras se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características.
3. En zonas con edificación entre medianerías podrán obviarse la condición anterior si el frente de fachada contiguo a éstas se continua sin retranquear en una longitud mínima de 3,50 metros.
4. En supuestos de retranqueo y a efectos de vuelos y salientes, se tomará como línea de edificación la del fondo del espacio abierto. El retranqueo no alterará la altura de edificación fijada en relación con el ancho de la calle, parámetro que permanecerá definido por la alineación oficial.

Artículo

220. Espacios exteriores accesibles.

Se entiende por espacio exterior el espacio libre de edificación limitado por los paramentos exteriores de las edificaciones. Los espacios exteriores calificados como accesibles mantendrán en su frente las alineaciones y rasantes de la vialidad oficial y cumplirán las condiciones de accesibilidad siguientes:

1. Será posible el acceso peatonal y rodado al mismo desde la vía pública o, al

- menos, otro espacio exterior accesible, siendo posible el acceso de los vehículos del servicio de Extinción de Incendios en las condiciones establecidas en la normativa de aplicación en materia de evacuación y protección contraincendios.
2. La pendiente máxima en zonas transitables por tránsito peatonal o de rodadura será del 8 %.
 3. El terreno sobre el que se asienta responderá a las condiciones de estabilidad, saneamiento y estética requeridas por el Ayuntamiento en cada caso.
 4. Estará dotado de las infraestructuras necesarias y proporcionadas para la prestación de los servicios de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, así como de mobiliario urbano y jardinería.

Artículo 221. Espacios exteriores no accesibles.

La calificación de un espacio exterior existente como no accesible, por incumplir las condiciones anteriores, determina la obligación de la propiedad de hacer manifiesta su "no accesibilidad" mediante un cerramiento exterior.

Capítulo 4. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

Artículo 222. Definición.

Son las que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones, así como las que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

Artículo 223. Aplicación.

Las condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento se aplicarán a todos los tipos de "obras de nueva edificación", así como a todas las "obras en los edificios" o cualquier otra que implique ampliación de la ocupación actual o de la superficie construida total en el edificio o edificios existentes.

Artículo 224. Ocupación.

Las condiciones de edificación obedecen a las siguientes definiciones:

1. Superficie ocupada, es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada de un edificio sobre el plano horizontal, descontando en su caso los patios de parcela y los salientes permitidos (vuelos, aleros, cornisas, etc) sobre la alineación oficial o pública. Computarán al 50% de ocupación los porches, marquesinas, pérgolas y cualquier otro elemento similar que resulte ser una caja semicerrada (tres lados, incluidos techo y pisos). Las superficies de las terrazas entrantes en fachada delimitadas por cinco lados, incluidos techo y piso, computarán al 100% de la superficie situada dentro de la alineación de la fachada.
2. Coeficiente de ocupación, es la relación entre la superficie ocupable por un edificio y la superficie neta de la parcela correspondiente. Se establecerá en su caso como ocupación máxima, salvo que de las condiciones de posición se deduzca una ocupación menor.

Artículo 225. Edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad.

1. Se entiende por edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad la relación entre la superficie total edificable y la superficie, medida en proyección horizontal, del terreno de referencia dentro de los límites señalados en el planeamiento.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a) Edificabilidad bruta: Cuando se expresa en referencia a la superficie total de un ámbito de ordenación.
 - b) Edificabilidad neta: Cuando se expresa en referencia a la superficie neta de la parcela edificable, excluyendo las superficies no edificables públicas (vías y espacios libres).
3. La determinación de un coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima, salvo cuando de la conjunción de este parámetro con otros derivados de condiciones de posición, ocupación, forma o volumen, se concluya una superficie edificable menor, siendo ésta última -en estos casos- el valor de aplicación.
4. En parcelas de suelo urbano consolidado sujeto a licencia directa y afectados por cesiones de espacios exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento, necesarios para la regularización de las vías públicas existentes, la edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento del resto de los parámetros urbanísticos de aplicación, corresponderá a los siguientes valores:
 - a) En las tipologías edificatorias de manzana cerrada o abierta, bloque exento o cuando la superficie máxima edificable de la parcela pueda deducirse de forma volumétrica por la aplicación de las condiciones de

volumen establecidas en las correspondientes Ordenanzas o Normas particulares aplicables, el índice o cociente de dicho valor resultante entre la totalidad de la superficie neta de parcela.

- b) En los supuestos en que la superficie máxima edificable de la parcela se obtenga por aplicación de un coeficiente de edificabilidad definido en la correspondiente Ordenanza o Norma particular de aplicación, el índice o cociente resultante de la aplicación de dicho coeficiente de edificabilidad a la totalidad de la superficie bruta de la parcela entre la superficie neta de parcela. En esta situación, y a los efectos de posibilitar la materialización en la superficie neta de parcela de la edificabilidad correspondiente a la misma, se podrá variar las condiciones de edificación mediante Estudio de Detalle, sin que pueda superarse el número de plantas o alturas máximas permitidas.

Artículo 226. Cómputo de la superficie edificada.

1. Se entiende por superficie construida o edificada la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen.
2. Sin perjuicio de lo anterior, para su comparación con la superficie edificable máxima resultante del apartado anterior, no computarán las superficies construidas siguientes:
 - a) La de las plantas bajo rasante (o parte de las mismas) ni su acceso, si la cara inferior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,00 metro de altura la rasante oficial o (en su defecto o en casos de retranqueo) la cota natural del terreno contacto con el edificio.
 - b) Los soportales de uso público.
 - c) Los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
 - d) Las plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
 - e) Las plantas de instalaciones con altura libre entre forjados igual o inferior a 2,20 metros.
 - f) Los patios de parcela y los interiores no cubiertos, salvo en los que se haya hecho alguna salvedad en las ordenanzas particulares de este Plan General y se destinen expresamente a equipamiento como dotación de aparcamiento o trasteros al servicio de la edificación.
 - g) La superficie bajo cubierta ni su acceso, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos, trasteros que cumplan las condiciones

- establecidas en estas Normas u otras instalaciones generales del edificio.
- h) Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa destinados a instalaciones generales, ni su acceso, excepto torreones y áticos.
 - i) La superficie bajo cubierta en las que se haya hecho alguna salvedad en las ordenanzas particulares de este Plan General. En el caso que éstas autorizaran el uso vividero en la misma, siempre vinculado a local situado en planta inferior, computarán en la superficie de suelo en la que la altura libre sea igual o superior a 1,50 metros.
 - j) Los huecos de aparatos elevadores, de cajas de escaleras y de conductos de ventilación o de instalaciones cuando superen una superficie de medio (0,5) metro cuadrado.
 - k) Los balcones, balconadas, voladizos, cuerpos no cerrados volados y miradores autorizados. Los porches computan al 50% de su superficie cubierta.
 - l) Los tendedores autorizados en las condiciones establecidas en las Normas de Usos.
 - m) Los locales situados en plantas bajas destinados a albergar las instalaciones al servicio de la edificación, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos.
3. En sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitado, se permite, salvo excepción expresa realizada en la normativa urbanística particular aplicable, el aprovechamiento bajo cubierta para albergar usos vivideros destinados a vivienda protegida a los efectos de poder materializar, en su caso, el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
4. En todo caso, no será indemnizable el aprovechamiento no materializado sobre la parcela por aplicación de las determinaciones establecidas en los apartados anteriores.
5. La edificabilidad o el aprovechamiento urbanístico correspondiente a las zonas libres privadas se halla integrado indisolublemente en el de los edificios que dieron lugar a su creación, y no podrá ser objeto de utilización o transferencia separada.

Artículo 227. Superficie útil.

1. Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie

- de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, tendederos, porches u otros.
2. Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.
 3. La superficie útil de los servicios será la suma de las definidas por los perímetros interiores de los cerramientos de cada una de las dependencias consideradas como tales.
 4. En vivienda unifamiliar, no se computa como superficie útil la que corresponda a garajes, cuartos de calderas o cuartos de maquinaria de instalaciones propias de la vivienda.

Capítulo 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 228. Definición.

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Artículo 229. Aplicación.

Las condiciones de volumen y forma se aplicarán a todos los tipos de "obras de nueva edificación", así como a todas las "obras en los edificios" o cualquier otra que implique la alteración de las características volumétricas o formales del edificio existente.

Artículo 230. Sólido capaz.

Es el volumen, definido en el planeamiento, dentro del cual debe estar inscrito la totalidad de la edificación sobre rasante, excepto salientes autorizados.

Artículo 231. Cota de origen y referencia.

La que sirve de origen para la medición de la altura del edificio.

a) En edificación en manzana cerrada o abierta:

La cota de origen y referencia coincidirá con la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada. Cuando por las necesidades de la edificación o por

las características del terreno en que se asiente, deba escalonarse la misma, la medición de altura se realizará de forma independiente en cada uno de los tramos que lo compongan.

b) En edificación retranqueada, adosada o aislada:

La medición de la altura de la edificación se realizará desde la cota del terreno en estado natural en contacto con el edificio, salvo que las normas particulares o planeamiento de desarrollo establezcan especificaciones distinta.

Artículo 232. Cota de planta de piso.

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

Artículo 233. Alturas de piso.

1. Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Se entiende por altura libre de piso, la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 234. Altura de la edificación.

1. Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas, el número de plantas del edificio, o la relación entre la altura en metros o el número de plantas y el ancho de calle, siempre referida a la cota de origen y referencia de la edificación. (FIGURA 1).
2. Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
3. Altura al alero: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del alero, en su caso, con el plano de la fachada del edificio.
4. Altura de coronación: es la que se mide, en su caso, hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.
5. Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

Artículo 235. Altura máxima.

1. Se entiende por altura máxima la señalada en el planeamiento como valor límite de la altura de edificación, y que se refleja en los planos a escala 1:1.000 de Ordenación y Gestión del Suelo del presente Plan General con números romanos. Cuando se establezcan límites para distintas clases de altura o utilizando unidades de medición distintas (número de plantas y unidades métricas),

todos ellos habrán de respetarse a la vez, como máximos admisibles.

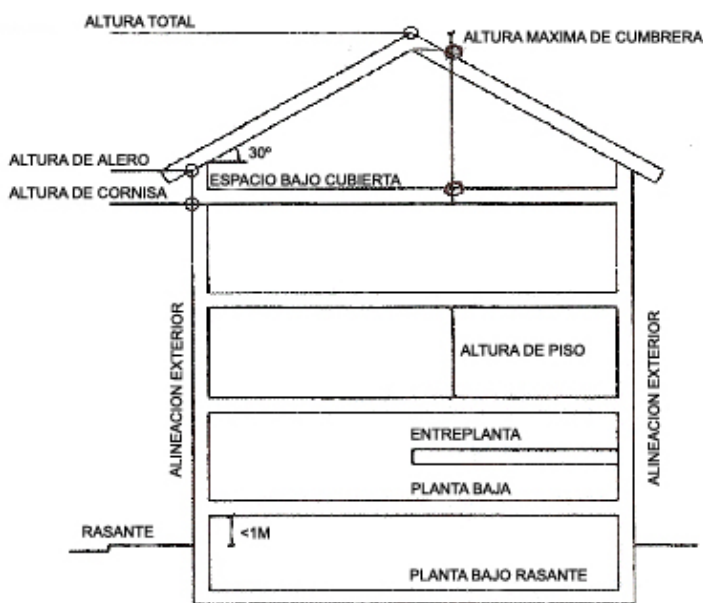


FIGURA 1

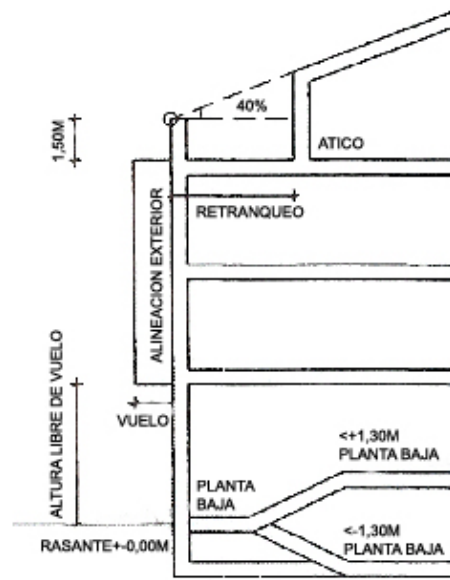


FIGURA 2

- Si no estuviera establecida la relación entre el máximo número de plantas y la altura máxima de cornisa, ésta será la que indica el cuadro siguiente:

Nº de plantas	Altura de cornisa
1 (baja)	4,80 m.
2 (baja+1)	7,80 m.
3 (baja+2)	10,80 m.
n	$3n+1,80$ m.

- La altura total máxima tendrá como límite adicional el plano teórico trazado a 40 % desde una altura libre de 1,50 m. sobre la cara superior del último forjado, medida en la vertical de la alineación de la fachada, sin que se pueda superar una altura libre máxima de cumbre de 3,60 m, medida desde la cara superior del último forjado hasta la cara inferior de la cumbre. (FIGURAS 1 y 2).
En el supuesto de faldones de remate sobre cuerpos volados, se permitirá una pendiente superior para el correcto enlace con los faldones principales
Por debajo de este plano quedarán comprendidos todos los elementos que se autoricen sobre el perfil reglamentario, incluso los de iluminación y ventilación de

espacios bajo cubierta, excepto las construcciones por encima de la altura máxima que se autoricen en las presentes Normas.

4. Cuando existan edificaciones por encima o debajo de las alturas señaladas en este Plan General, se entenderán estas determinaciones solamente a efectos urbanísticos en caso de sustitución de la edificación, no aplicándose por tanto la situación de "fuera de ordenación", salvo cuando se señale expresamente en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 236. Terrenos y calles con pendiente.

1. En el supuesto de terrenos con pendiente, en cada sección de una manzana la altura máxima será la que definen las líneas teóricas que van desde la altura máxima en la alineación pública más baja, hasta tres (3) metros por encima de la altura máxima en la alineación pública más alta. (FIGURA 3).

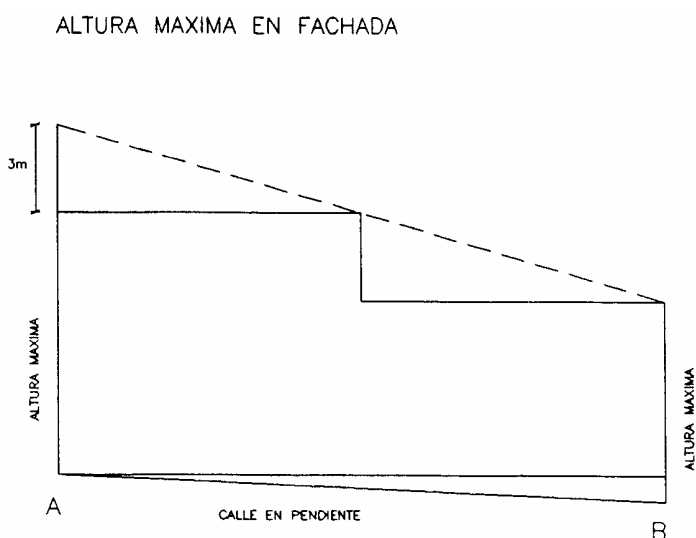


FIGURA 3

2. Las alturas en terrenos y calles con pendiente se tomarán (en cualquier alineación interior o exterior) desde la rasante de la acera (o, si ésta no existiera, desde la cota del terreno natural en contacto con el edificio), y se adaptarán a lo dispuesto en el párrafo anterior.
3. Si no fuera posible aplicar lo establecido en el párrafo anterior, se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no llega a los veinte (20) metros; y si sobrepasara, se tomarán a los 10 metros del extremo más bajo, escalonando la construcción a partir de este punto por tramos de quince (15) metros, de forma que en cada tramo se adapten a los límites de altura establecidos.

Artículo 237. Alturas en función del ancho de la calle.

En las zonas en que el límite de alturas, bien sea por el número de plantas o por las alturas de cornisa, de coronación o total, se fije en función del ancho de la calle, se observarán los criterios siguientes:

1. Si la relación no estuviera definida en el planeamiento general, las alturas máximas se determinarán como norma general a partir de las relaciones siguientes:

ANCHO DE CALLE	Nº DE PLANTAS
Menos de 6 metros	II (Baja+1)
De 6 a menos de 9 metros	III (Baja+2)
De 9 a menos de 15 metros	IV (Baja+3)
De 15 a menos de 20 metros	V (Baja+4)
De 20 a menos de 25 metros	VI (Baja+5)

2. El ancho de las vías públicas será el que conste en los planos de ordenación (ancho entre alineaciones de parcela) y, en su defecto, el ancho real definido por las parcelas medianeras colindantes, salvo que esté prevista en el planeamiento su rectificación.

En las vías públicas que carezcan de edificación en una de sus fachadas y sea dudosa la determinación del ancho, se tomará como tal el definido por la anchura existente hasta el margen contrario de la calzada, más dos (2) metros a título de acera en dicho margen.

3. El ancho se medirá en la perpendicular a la alineación oficial de la parcela y en el punto medio de su línea de fachada.

Cuando las alineaciones de calle no sean paralelas entre si, se tomará como ancho el promedio de las distancias medidas sobre perpendiculares a la alineación de parcela, en cada punto de ésta.

Cuando la calle vaya acompañada en alguno de sus bordes de jardines o espacios libres, se tomará como ancho el existente entre la alineación de la parcela y el límite del jardín o espacio libre.

No se tendrán en cuenta los chaflanes, los cruces o embocaduras de otras calles, las plazas, ni los ensanchamientos parciales consecuencia de retranqueos. El ancho se medirá en la línea de prolongación de las alineaciones.

Artículo 238. Edificaciones de esquina.

1. En las edificaciones de esquina se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, que podrá mantenerse en la calle de menor ancho hasta una distancia (medida desde la esquina o, caso de chaflanes, desde la intersección

teórica de las alineaciones de parcela) no superior al fondo de edificación permitido en la calle mayor ni superior a quince (15) metros, pudiendo separarse en las plantas que sobresalgan de la altura correspondiente a la calle de menor ancho, del edificio medianero en esta calle un mínimo de tres (3) metros, debiendo tratarse este paramento lateral retranqueado exactamente igual que la fachada, de acuerdo con lo establecido en relación con las condiciones estéticas en estas normas.

2. No obstante lo anterior, si la longitud de fachada a la calle de menor ancho no excede de veinte (20) metros, se tomará como altura máxima en ésta la de la calle más ancha.

Artículo 239. Edificaciones con fachada a plaza.

En las edificaciones con fachada a una plaza, la altura de los edificios será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluya, salvo que en las demás determinaciones de este Plan General se establecieran condiciones más restrictivas.

Artículo 240. Fondo máximo de la altura mayor.

En todos los casos y sin perjuicio de lo dispuesto para las edificaciones en esquina, la altura fijada para un ancho de calle o plaza podrá mantenerse sólo hasta el fondo edificable correspondiente a esa alineación y, como máximo, hasta el eje de la manzana o la línea bisectriz entre sus alineaciones opuestas (línea equidistante entre alineaciones de parcela opuestas), continuando el resto de la edificación con la altura correspondiente a las calles restantes.

Artículo 241. Parcelas con fachadas opuestas.

La edificabilidad de una parcela con alineaciones oficiales a calles opuestas, será la suma de las correspondientes a cada alineación; si por la forma de la parcela se superpusieran los fondos edificables, se computará una vez la edificabilidad del espacio común, considerando para ello la media de las alturas para el espacio común.

Artículo 242. Construcciones interiores.

Su altura total no excederá de la reglamentaria correspondiente a la alineación de parcela más próxima, siempre teniendo en cuenta lo dispuesto en los párrafos anteriores.

Artículo 243. Construcciones por encima de las alturas máximas.

1. Por encima de la altura máxima total sólo podrán admitirse las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, los paneles de captación de energía solar e instalaciones singulares al servicio del edificio que se autorizasen.

2. Por encima de la altura máxima de coronación, cumpliendo la altura máxima total, además de los elementos anteriores podrán admitirse las vertientes de la cubierta (por lo tanto, los espacios bajo cubierta) y los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones.
3. Por encima de la altura máxima de cornisa, cumpliendo las alturas máximas total y de coronación, además de los elementos anteriores y del forjado de techo de la última planta, podrán admitirse los antepechos, barandillas y remates ornamentales. No se admitirá en ningún caso la habilitación de viviendas de portero, conserje, encargado, etc, ni otras dependencias, instalaciones o elementos constructivos que no estén entre los especificados o sean (a juicio del Ayuntamiento) manifiestamente análogos.
4. Excepcionalmente, por encima de la cornisa o perfil reglamentario podrán admitirse espacios bajo cubierta, torreones y áticos, con sus condiciones específicas, siempre que la normativa urbanística los autorice expresamente.

Artículo 244. Alturas mínimas.

1. En los casos en que se señale como condición de altura sólo la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla cuando no resulten ni puedan resultar en el futuro medianeras al descubierto (visibles desde el espacio público), admitiendo éstas sólo cuando sean predio dominante de una servidumbre de luces y/o vistas o, excepcionalmente, si las medianeras se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características, de acuerdo con las condiciones estéticas exigidas en estas Normas. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir que se edifique hasta la altura máxima por razones de imagen urbana.
2. En obras de nueva edificación, el número mínimo de plantas a edificar será:
 - Hasta V plantas 1 planta menos que la fijada en la ordenación
 - VI o más plantas 2 planta menos que la fijada en la ordenación

Artículo 245. Plantas.

Es toda superficie construida acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio respecto al nivel de la planta baja:

- a) Plantas bajo rasante, por debajo del nivel de la planta baja.
- b) Plantas sobre rasante o de piso, por encima del nivel de la planta baja.

Artículo 246. Plantas bajo rasante.

1. Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta

baja, pudiendo ser plantas semisótano o sótanos.

2. La excavación podrá extenderse a los límites de la parcela, respetando los retranqueos definidos por la ordenanza correspondiente.
3. En locales de pública concurrencia o donde se produzca permanencia de personas, la cara superior del pavimento del sótano más profundo no distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante o desde la cota natural del terreno.
4. Las plantas inferiores a la baja cuyo techo (cara inferior del forjado de techo) sobrepase en algún punto un (1) metro de altura de la rasante oficial o (en su defecto o en casos de retranqueo) la cota natural del terreno contacto con el edificio, se considerarán en la parte que sobresalen y a todos los efectos "plantas sobre rasante".
5. No se permite el uso residencial en plantas bajo rasante.

Artículo 247. Plantas sobre rasante.

1. Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por encima o igual nivel del suelo de la planta baja.
2. Se considera planta de piso a la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
3. Para el cómputo de las plantas sobre rasante se considerarán los sótanos o semisótanos (o la parte de ellos) que, de acuerdo con el artículo anterior, sobresalgan más de un metro; las plantas bajas (porticadas o no); las entreplantas, salvo las autorizadas dentro de las plantas bajas; las plantas de piso (diáfanos o no); y , en su caso, la planta de áticos.

Artículo 248. Plantas bajas.

1. Se considera planta baja, a la correspondiente con el acceso general del edificio.
2. En edificación en manzana cerrada o abierta, el acceso se situará en un nivel coincidente con la rasante de la acera en el eje del mismo, y en el caso de retranqueo respecto a la alineación oficial, su nivel podrá situarse a más/menos noventa (90) centímetros respecto al punto anterior.
Los planos que compongan la cara superior del forjado de planta baja podrán situarse entre dos planos paralelos a la rasante de la acera distantes verticalmente más/menos ciento treinta (130) centímetros de la misma.
3. En edificación aislada o adosada, estos planos se situarán entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.
4. En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, la cota de referencia de la

planta baja se situará a más/menos ciento treinta (130) centímetros respecto al punto medio de la línea que une los puntos medios de dichos linderos frontales.

5. En parcelas de esquina, la cota de nivelación de planta baja deberá situarse entre más/menos ciento treinta (130) centímetros del punto medio de la rasante en la acera del lindero frontal de mayor longitud.
6. Cuando la situación topográfica lo justifique, podrá exigirse por parte de los Servicios Técnicos Municipales la formulación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de las cotas de origen y referencia, y de la planta baja.

Artículo 249. Plantas bajas porticadas.

1. Son aquellas plantas bajas cuya superficie cerrada no supera una tercera parte (1/3) de la superficie ocupada sobre rasante del edificio.
2. Contarán como una planta más a efectos de altura y como superficie construida, salvo las partes no cerradas si son de uso público, tienen acceso directo desde espacios públicos y no se lesionan los valores ambientales del lugar.

Artículo 250. Entreplantas.

1. Se considera entreplanta, a la planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre el pavimento y techo de planta baja, teniendo siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del treinta por ciento (30%) de la superficie construida del local al que esté adscrita.
2. Las alturas libres de piso por encima y por debajo de la entreplanta serán las correspondientes al uso al que se destinen estas superficies, y siempre con una altura mínima de dos (2) metros y dos con veinte (2,20) metros, respectivamente. En el caso de usos de almacenaje y aseos en esta localización se dispondrán estas alturas mínimas.
3. A efectos del cómputo de superficies, cada local quedará vinculado de forma indivisible a la entreplanta que haya podido generar, no autorizándose segregaciones posteriores, de modo que alguna de ellas acumule más superficie de entreplanta que la correspondiente al 30% de la superficie construida con que quede en su nueva configuración.
4. Las entreplantas sólo podrán abrir huecos de fachada a un patio de manzana con uso público cuando entre el suelo del patio y el techo de la planta baja (y del entrepiso) haya una luz libre mínima de 2,80 metros. En ningún caso podrán dar a fachada de alineación exterior (ni en edificación aislada), debiendo quedar separados al menos cuatro (4) metros de las mismas, salvo especificación particular contraria que se defina en este planeamiento.

5. Las entreplantas permitidas en las plantas bajas en ningún caso podrán tener uso de vivienda ni para pernoctación de personas.
6. Los locales existentes a la entrada en vigor del Plan General que dispongan de entreplantas, deberán adaptarse a las alturas libres mínimas citadas en este artículo, en el momento de efectuarse reformas en el establecimiento.

Artículo 251. Espacios bajo cubierta.

1. Podrán autorizarse dentro de la cubierta de la edificación cuando carezcan de posibilidades de uso o estén destinados a depósitos, trasteros u otras instalaciones generales del edificio; o, para otros usos, si están ligados de forma indivisible (excepto los trasteros) a un local de la planta inferior (como local adicional o como doble altura de éste).
2. En el último supuesto estarán vinculados en uso y accesos al local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.
3. En las tipologías de vivienda multifamiliar, no se permitirá la comunicación directa entre trasteros y viviendas, que deberá realizarse exclusivamente desde las zonas comunes de la edificación. La superficie máxima de trastero no será superior al 15% de la superficie útil de la vivienda a la que se adscriba, debiendo constar tal carácter en la licencia otorgada e inscribirse dicha adscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 252. Áticos.

1. Se considera planta de ático, la situada por encima de la cara superior del forjado de la última planta de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, estando sus fachadas separadas del resto de los planos de las fachadas exteriores del edificio recayentes a vía pública o espacio libre, salvo determinaciones en contra de las normas particulares de aplicación. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea o a cubierta, sin que pueda ser objeto de cierre o acristalamiento.
2. Si la normativa urbanística permite los áticos, la fachada de éstos se retranqueará hasta que su punto más alto intersecte el plano teórico trazado a 45° desde el encuentro de los planos de fachada y la cara superior del último forjado del perfil reglamentario, con un mínimo de 3 metros.
3. En casas en ángulo, no será obligatorio mantener el contorno adicional o el retranqueo en una longitud máxima de 12 metros por cada fachada, medidos desde la esquina o, caso de chaflanes, desde la intersección teórica de las alineaciones de parcela. Sobre estos cuerpos no retranqueados podrán

permitirse, además, elementos estrictamente decorativos y sin aprovechamiento alguno (como cúpulas, cresterías, pináculos y similares).

4. Los áticos no podrán superar el plano teórico de la altura total máxima establecida en estas normas.

Artículo 253. Torreones.

1. Son torreones los cuerpos de edificación situados encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidente en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio.
2. Los torreones por encima del perfil reglamentario podrán admitirse cuando los autorice la normativa urbanística aplicable y siempre que cumplan las condiciones siguientes:
 - a) Tendrán carácter de elemento compositivo de remate de la fachada del edificio y sólo se admitirán en ángulos o chaflanes de calles a las que corresponda la misma altura máxima o el mismo perfil, salvo que, en casos de edificios singulares (a solicitud del propietario interesado) su emplazamiento resulte excepcional, y que a juicio del Ayuntamiento, contribuya a la mejora de la escena urbana.
 - b) Como remate del torreón se permitirán elementos exclusivamente decorativos, como cúpulas, cresterías, pináculos y similares.
 - c) Los torreones estarán vinculados en uso y accesos a un local de la planta inferior o ático, no pudiendo tener acceso independiente.
 - d) La distancia mínima entre torreones contiguos será de 12 metros, sin que puedan acumularse dos colindantes.
 - e) La superficie construida de los torreones no podrá superar el 10% de la correspondiente a la última planta de piso del edificio.
 - f) La proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a 3,50 metros.
 - g) La suma de las longitudes de las fachadas de los torreones de una misma fachada, será inferior a un cuarto (1/4) de la longitud de dicha fachada, incluida en dicha suma la longitud de los cuerpos de cuartos de máquina o de ascensores si los hubiera.

Estas condiciones serán aplicables independientemente a cada una de las fachadas en que se sitúe el torreón.

Artículo 254. Alturas libres.

1. En obras de acondicionamiento, reestructuración, de nueva planta o de ampliación, las alturas libres se ajustarán a los mínimos siguientes:

Sótanos y semisótanos	2,20 metros
Plantas bajas	2,70 metros
Plantas de piso	2,50 metros
Áticos	2,50 metros

admitiéndose una reducción máxima de 20 centímetros por descuelgue de vigas o paso de instalaciones.

2. La altura libre se mantendrá al menos en el 75 % de la superficie útil de cada local, pudiendo reducirse en el resto.
3. En las plantas con cubierta inclinada en su totalidad o parte de la misma se permitirá que, como máximo, la mitad de la superficie útil de cada local tenga altura menor que la reglamentaria, siendo superior a 2,00 metros en los locales de uso residencial; si éstos tuvieran techo plano, en parte o en su totalidad, deberá mantenerse en esas zonas una altura libre mínima de 2,50 metros, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 161.5 de esta normativa.
4. La superficie útil se contabilizará sólo en los espacios cuya altura libre sea igual o superior a 1,50 metros.

Artículo 255. Salientes sobre espacios exteriores.

De las alineaciones oficiales o de la edificación sólo podrán sobresalir cornisas, aleros, molduras, impostas y parte decorativa de los edificios; así como portadas y escaparates, marquesinas, toldos, muestras, banderines, anuncios publicitarios y los cuerpos volados definidos en el artículo siguiente.

Artículo 256. Cuerpos volados autorizados.

1. Entendiéndolos como ocupación del espacio exterior a la alineación oficial o de la edificación por vuelo sobre el mismo, podrán autorizarse los siguientes cuerpos volados.-
 - a) Balcón es el saliente de un vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente, con un vuelo máximo de 60 cms, teniendo sus tres planos verticales abiertos con barandilla o peto en su parte inferior, y con un frente que no exceda de 30 cms. respecto de los límites laterales del hueco de acceso.
 - b) Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven, con un vuelo máximo de 60 cms, teniendo sus tres planos verticales abiertos, sin antepechos de fábrica.

- c) Terraza es el espacio entrante o saliente no cerrado, cuando en este caso supera la dimensión establecida en los apartados anteriores.
 - d) Mirador es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado con un vuelo máximo de 100 centímetros, teniendo el hueco de acceso al mismo una anchura no superior a 180 centímetros. La longitud máxima de su frente será igual o inferior a tres (3) metros, debiendo mantenerse una distancia mínima de 60 cms. entre miradores o demás cuerpos volados.
 - e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, estando cerrada en sus cinco planos, con o sin huecos en alguno de los mismos.
2. El Ayuntamiento podrá establecer el precio público que corresponda cuando se realicen sobre espacios públicos.

Artículo 257. Dimensiones de los cuerpos volados.

- 1. Con carácter general, y sin perjuicio de otras condiciones específicas establecidas en estas Normas, los cuerpos volados autorizados podrán volar hacia el exterior desde la fachada donde se sitúen un 1/12 del ancho de la vía pública a la que den, con una dimensión máxima de 1,30 m., y quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual a aquélla, al igual que los cuerpos volados autorizados en las fachadas interiores de los edificios.
- 2. En calles de menos de 6 metros de ancho no se consentirá cuerpo volado alguno. En los casos de chaflán coincidente con una calle más ancha, se consentirán cuerpos volados en la mayor y en el chaflán, y se permitirán los mismos vuelos, siempre que sean no superiores a 0,80 metros, por la fachada de la calle más estrecha en una longitud en su frente no superior a 3,50 metros.
- 3. En calles de más de 6 metros, desde el plano de la fachada situado en la alineación de la edificación, los cuerpos volados máximos autorizados cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La altura libre sobre la rasante de la acera será igual o superior a 2,60 metros.
 - b) Los cuerpos volados máximos autorizados no podrán ocupar los retranqueos obligatorios.
 - c) No pueden aplicarse cuerpos volados sobre las fachadas correspondientes a los retranqueos fijados para áticos, ni sobre las partes de fachada comprendidas dentro de soportales o plantas bajas

porticadas.

4. Se prohíben los cuerpos volados a patios de manzana cerrados, siempre que excedan del fondo máximo edificable.
5. Los cuerpos volados cerrados y miradores se extenderán como máximo a $1/2 L$, siendo L la longitud de fachada en cada calle. En caso de plantearse un diseño con variación de cuerpos volados en las diferentes plantas del edificio, éstos se podrán computar de acuerdo a la siguiente relación:

$$S = 0,5 (N \times L \times D)$$

siendo S , la superficie total construida en cuerpos volados y miradores; N , el número de plantas excluida la baja; L , la longitud de la fachada donde se sitúen; y D , el saliente máximo autorizado.

Artículo 258. Terrazas entrantes.

1. Son espacios edificados cerrados por tres de sus lados o paramentos verticales.
2. Se admiten terrazas entrantes si su profundidad no es superior a su anchura ni a su altura, contando la profundidad desde la línea de fachada o desde el vuelo, si lo hubiere. Computarán a efectos de edificabilidad por el 100% de la superficie comprendida al interior de la línea de fachada.
3. En las terrazas en esquina se admitirá una profundidad máxima de hasta una vez y media su anchura o su altura, computando a efectos de edificabilidad por el 50% de la superficie de la terraza comprendida entre las líneas de fachadas. La parte de la terraza no incluida no computará por considerarse cuerpo volado abierto.

Artículo 259. Chaflanes.

Salvo indicación expresa en las condiciones particulares de las normas urbanísticas o en el planeamiento de desarrollo, se permiten los chaflanes en planta baja con una dimensión mínima de cuatro (4) metros, cuyo paramento en planta será normal a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones de las fachadas, debiendo mantenerse en las plantas de piso superiores, con los vuelos y salientes autorizados.. Su disposición obligatoria cuando figure reflejada en la documentación gráfica del Plan General o en su planeamiento de desarrollo.

Artículo 260. Cubiertas.

Las pendientes de las cubiertas cumplirán lo determinado en el artículo 243 de estas Normas respecto a la altura máxima, no superando una pendiente del 40%, excepto en los acuerdos con las fachadas, siendo la altura libre máxima de la cumbrera de 3,60 metros desde la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

Capítulo 6. Condiciones de calidad e higiene de los edificios

Artículo 261. Definición.

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

Artículo 262. Aplicación.

Las condiciones de calidad e higiene se aplicarán en las "obras de reestructuración" y a todos los tipos de "obras de nueva edificación", así como en el resto de las obras en las que por el nivel de la intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Sección Primera: Condiciones de calidad

Artículo 263. Condiciones de calidad.

El proyecto y ejecución de las construcciones procurarán la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su puesta en obra. A tal efecto, se tendrán en cuenta las diversas Normas Tecnológicas de la Edificación o en la normativa vigente que sean aplicables a cada caso y se cumplirá lo especificado en la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 264. Estabilidad de los edificios.

La estabilidad de los edificios se justificará por el análisis estructural facultativo correspondiente, con referencia a las acciones sobre la edificación previstas por la normativa de aplicación vigente.

Artículo 265. Aislamiento térmico.

La edificación deberá cumplir con las condiciones que en materia de aislamiento térmico determina la normativa básica sobre condiciones térmicas de los edificios (NBE-CT) de aplicación o la que, en su caso, la sustituya.

Artículo 266. Aislamiento acústico.

La edificación deberá cumplir con las condiciones que en materia de aislamiento acústico determina la normativa básica sobre condiciones acústicas de los edificios (NBE-CA) de aplicación o la que, en su caso, la sustituya; así como lo especificado en las normas de

Protección Ambiental de este Plan General.

Artículo 267. Aislamiento del terreno.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la cimentación, soleras y las contenciones se resolverá la no transmisión de humedades por capilaridad al interior del edificio, así como en el resto de los elementos constructivos que estuvieren en contacto con el terreno.

Artículo 268. Aislamiento del agua de lluvia.

Las cubiertas cumplirán las funciones de revestimiento, protección y evacuación del agua, asegurando la estanqueidad al agua y a la nieve.

Sección Segunda: Condiciones de higiene de los locales

Artículo 269. Piezas habitables.

Se entiende por "pieza habitable" cualquier parte de un edificio, vivienda o local en que pueda producirse la estancia prolongada o sedentaria de personas: tales como, en una vivienda, la estancia, el comedor, la cocina, los dormitorios y, en su caso, el despacho doméstico; no son piezas habitables los cuartos de baño o aseos, pasillos, pasos, distribuidores, vestíbulo, armarios empotrados o despensa.

Artículo 270. Piezas no habitables.

1. Cuando no cumplan la condición de "local exterior", en las piezas no habitables tales como lavaderos o tendederos interiores, aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y otras instalaciones se admiten los sistemas de ventilación forzada con conductos (independientes de los de salida de humos de combustión), con sección mínima de colector de 400 cm² y 150 cm² los conductos individuales coronados con aspirador estático.
2. Cada local de trastero sólo podrá disponer de un hueco de iluminación y ventilación, de superficie máxima de 1 m².

Artículo 271. Local exterior.

1. Se considera que un local es "exterior" cuando todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio, de acuerdo con las condiciones establecidas en estas Normas.

2. Salvo en aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle (siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire), las piezas habitables deben cumplir la condición de "local exterior" y las correspondientes de superficies de huecos de iluminación y ventilación.
3. En los edificios con uso predominante de oficinas se exigirá en cualquier caso el cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación mínimas.
4. En aquellas piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que a estos efectos se puedan asimilar a ese uso, como habitaciones de residencias, equipamientos sanitarios y similares, se aplicarán las condiciones señaladas para los locales de uso residencial.
5. En los locales de uso no residencial que desarrollen actividades, que por cuya naturaleza requieran condiciones especiales, se aplicarán las disposiciones contenidas en la legislación laboral aplicable.

Artículo 272. Iluminación mínima.

1. La superficie de los huecos de iluminación no será inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil del local.
2. Prolongado el ancho de un hueco hacia el interior de la habitación, en dirección de la vista recta, si a un lado de esta faja queda una superficie superior a los 2/3 de la pieza, se ampliará la superficie del hueco de iluminación en un 30 %; y si fuese superior a los 3/4, se ampliará en un 50 % . Si en una sola pieza habitable hay varios huecos, a efectos de la posible mayoración de la superficie de éstos se tendrá en cuenta la superficie sin iluminación directa después de prolongar su anchura en la dirección de la vista recta.
3. Toda local dispondrá de alumbrado artificial con un nivel de iluminación mínimo de 50 lux medidos sobre un plano horizontal situado a 75 cms. del suelo.

Artículo 273. Ventilación mínima.

1. Todo local deberá ser ventilable, permitiendo el paso del viento por voluntad del usuario; y deberá disponer de un sistema eficaz de evacuación del aire viciado, que no dependa de la presencia o no del viento, ni de su paso a través del mismo.
2. Cada pieza habitable dispondrá de una superficie practicable no inferior a un veinteavo (1/20) de su superficie útil.

Artículo 274. Iluminación de escaleras.

1. No se admiten escaleras sin luz natural o sin ventilación, salvo en los tramos

situados en plantas bajo rasante (en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación o medio semejante) y en las interiores de viviendas unifamiliares o locales. Cuando la apertura sea a fachada o a patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a $0,80 \text{ m}^2$ y de ventilación no inferior a $0,50 \text{ m}^2$.

2. Se permitirá que una escalera principal pueda iluminarse a través de otra de servicio siempre que se cumplan las condiciones siguientes:
 - a) Que coincidan los ejes de ambas escaleras.
 - b) Que el frente de la escalera con iluminación y ventilación a fachada o patio sea totalmente abierto y con barandilla metálica.
 - c) Que la separación entre ambas escaleras sea diáfana en toda su altura, excepto en $0,90$ metros a modo de antepecho, con ventilación mínima de $1,00 \text{ m}^2$ por cada planta.
 - d) Que la profundidad de la escalera de servicio no exceda de 2 metros interiormente, sin que exista vuelo alguno ante ni sobre ella.
3. En edificios de hasta cuatro plantas sobre rasante se admite la iluminación cenital, resolviendo la ventilación por medios mecánicos o chimenea adecuada, siempre que el hueco (central o lateral) bajo el lucernario quede libre en toda su altura y tenga un lado mínimo de $0,50$ metros y una superficie mínima de $1,00 \text{ m}^2$. El lucernario se dispondrá sobre el hueco central o lateral, podrá inscribir un círculo de $1,10$ metros de diámetro y tendrá una superficie igual o superior a 5 m^2 . En su construcción se emplearán materiales traslúcidos.

Artículo 275. Entreplantas dentro de las plantas bajas.

1. Los locales del entreplanta tendrán huecos de luz y ventilación a un patio de manzana o a un patio interior, pudiendo tener también la iluminación y ventilación cenitales.
2. En caso de no cumplirse la condición anterior, la entreplanta quedará sin cerrar en una altura de un metro desde el techo y los huecos de la planta baja (inferior) tendrán una superficie mínima conjunta (sumadas las superficies de los que existan o se prevean) de 5 m^2 .

Artículo 276. Sótanos y semisótanos.

Los sótanos y semisótanos deben aprovechar sus posibilidades de ventilación natural. Cuando en estas plantas se dispongan aparcamientos se tendrá en cuenta que los elementos de ventilación (natural o forzada) han de garantizar una renovación mínima de 15 m^3 de aire por m^2 de superficie útil, cada hora.

Sección Tercera: Condiciones de higiene de los edificios

- Artículo 277. Patios.
1. Se entiende por patios los espacios, dentro de las parcelas, sobre los que no existe edificación y se encuentran delimitados por fachadas interiores de los edificios.
 2. En función a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:
 - a) *Patio de manzana*: Es aquel patio situado en el interior de una manzana, que está definido gráficamente por las alineaciones interiores de la edificación o de otras condiciones de edificación impuestas por el planeamiento general.
 - b) *Patio interior o de parcela*: Es el situado en el interior del espacio edificable de la parcela. Se distinguen dos categorías:
 - *Cerrado*: cuando está cerrado por todos sus lados.
 - *Abierto*: cuando está abierto en uno o más lados, situándose en alguna de las fachadas de la edificación.
 - c) *Patio inglés*: Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o del terreno, y siempre situado dentro de la parcela edificable, con una anchura máxima de dos (2) metros y una longitud máxima de cinco (5) metros. Sólo podrán situarse cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no afecte o suponga una incidencia negativa en el entorno donde se pretenda situar.

Artículo 278. Patios interiores o de parcela.

Los patios interiores o de parcela cumplirán las condiciones dimensionales siguientes:

1. En viviendas unifamiliares aisladas: Los patios deberán poder inscribir un círculo con diámetro mínimo un tercio de la altura mayor de los paramentos que lo encuadren ($h/3$), con un mínimo de tres (3) metros.
2. En otras tipologías edificatorias: Las vistas rectas tomadas en el eje de cualquier hueco de cualquier pieza habitable y su paramento enfrentado del patio interior o de parcela no podrán ser en ningún caso inferiores a 3 metros. Los patios deberán poder inscribir un círculo, en función del uso de las piezas que sobre él recaigan y en relación con la altura (h) correspondiente hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de las fachadas que lo encuadren, que cumpla las relaciones dimensionales siguientes:

PIEZA O LOCAL	DIAMETRO DEL CIRCULO INSCRITO
Piezas habitables, excepto cocina	$h/3$, con un mínimo de 3 metros.
Cocina	$h/4$, con un mínimo de 3 metros.
Piezas no habitables	$h/4$, con un mínimo de 3 metros.

3. Los entrantes o retallos tendrán una profundidad máxima de vez y media su embocadura, que tendrá a su vez una dimensión mínima de 2 metros. Los huecos que abran a estos espacios distarán al menos tres (3) metros de cualquier otro paramento, medida esta distancia en su eje, salvo que correspondan a baños o escaleras, en cuyo caso podrá ser de dos (2) metros.
4. Los patios interiores que abran a patios de manzana y otros espacios interiores, se ajustarán a las mismas condiciones impuestas anteriormente para entrantes y retallos, siempre que los espacios a los que abran cumplan la condición de poder inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de un tercio ($1/3$) del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres (3) metros, considerando a estos efectos, las determinaciones máximas previstas en el Plan General cuando estos espacios no se hallen totalmente consolidados o sean susceptibles de aprovechamientos distintos a los existentes.

Artículo 279. Patinillos

Los patinillos de ventilación e iluminación (se entiende por tales los patios con alguna dimensión menor que la reglamentaria) se autorizarán exclusivamente en supuestos de obras de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación y reparación, exteriores y de reconstrucción, si a los mismos no abren huecos piezas habitables (excepto si éstas abren otros huecos a fachada o patio), siempre que tengan un lado mínimo de un (1) metro y quede garantizado el acceso a los mismos para registro y limpieza.

Artículo 280. Patios adosados a linderos, patios abiertos y patios mancomunados.

1. Los patios adosados a linderos y los abiertos cumplirán las condiciones anteriores establecidas para los patios interiores o de parcela, considerándose paramento frontal de los patios adosados el lindero y, en los patios abiertos, la línea de edificación.
2. Para que un patio adosado a lindero pueda considerarse común a dos parcelas

colindantes, para completar las dimensiones mínimas del patio, debe haberse constituido la mancomunidad o el derecho real de servidumbre entre ambas propiedades, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren este complemento para alcanzar la dimensión mínima.
4. Los patios mancomunados podrán dividir su planta inferior con rejas o cancelas, pero no con obra de fábrica.
5. Los linderos de parcela de patios adosados no mancomunados podrán cerrarse con muro de fábrica de 3 metros de altura máxima.

Artículo 281. Patios abiertos adosados a fachada.

1. Los patios abiertos a fachada cumplirán las condiciones adicionales siguientes:
 - a) Cumplirán las condiciones indicadas para los retranqueos.
 - b) La longitud del frente abierto no será inferior a 3 metros, dimensión mínima que no podrá reducirse con vuelos de ningún tipo.
 - c) La profundidad, medida normalmente al plano de fachada y desde la alineación del edificio (por lo tanto sin considerar los vuelos sobre ésta última ni, en su caso, las terrazas entrantes), será como máximo una vez y media el frente abierto; todo ello, salvo que se trate de un pasaje peatonal descubierto, de acceso a patio de manzana.
2. No tendrán la consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada sea igual o inferior a 1,50 metros. En este caso, la longitud del frente abierto no tendrá limitación alguna, debiendo ser la profundidad igual a ésta, y no admitiéndose huecos en los paramentos laterales.

Artículo 282. Condiciones generales de los patios.

1. El pavimento de los patios no podrá estar a más de un metro por encima o debajo del suelo de cualquiera de los locales que abran a él. Deberá preverse el acceso a los mismos desde un espacio público, zonal libre privada, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario.
2. Para determinar las dimensiones mínimas, la altura de los paramentos se medirá en el caso más desfavorable, desde el nivel del pavimento del patio hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
3. Las dimensiones mínimas de los patios se mantendrán en toda su altura, sin computar, en su caso, la mayor distancia de los paramentos retranqueados.

- Estos se admitirán sin límite, cuando estén por encima de la abertura mínima; y hasta un máximo de 1,50 metros, cuando contengan huecos de piezas habitables en niveles inferiores.
4. Las vistas rectas se contarán a partir del paramento exterior del muro cuando los huecos sean ventanas, y desde el punto más saliente cuando existan o se prevean cuerpos salientes. Ni las vistas rectas mínimas ni las dimensiones mínimas de los patios podrán reducirse con vuelos de ningún tipo, salvo los de la cornisa.
 5. Los paramentos exteriores de los patios de manzana y de los abiertos a fachada o exteriores se decorarán con los mismos materiales y características que las fachadas. Los patios de parcela deben quedar revestidos con material impermeable, vítreo o vitrificado de color claro, que se especificará de forma expresa en el proyecto.
 6. Los suelos de los patios deberán disponerse de forma que las aguas discurren con facilidad, a cuyo fin se les dará la caída conveniente hacia uno o más sumideros. Se prohíbe que el terreno natural o echadizo forme el pavimento del patio, el cual deberá construirse con losa, adoquín, baldosa, asfalto u otro material análogo. Sin embargo, cuando las dimensiones del patio permitan convertirlo en jardín, podrá hacerse siempre que contra los muros del edificio se establezca una acera de un metro de anchura por lo menos, formada con materiales impermeables y establecida de forma que presente caída hacia el exterior. Esta última prescripción se observará en los patios de parcela abiertos, alrededor de edificios aislados que se hallen rodeados de jardines o tierras de labor.
 7. En los patios, excepto que en las Ordenanzas particulares y el planeamiento de desarrollo y fichas de Sectores del presente Plan General se determine lo contrario, no se admitirán construcciones de ningún tipo, salvo las salidas de ventilación o de iluminación de plantas inferiores.
 8. Cuando las Ordenanzas particulares, el planeamiento de desarrollo y fichas de Unidades de Actuación del presente Plan General permitan la ocupación de patio en planta baja en edificaciones, la cubrición de los patios no podrá situarse a menos de 3 m. de la alineación de fachada del edificio si existiera en éste algún hueco de iluminación o ventilación correspondiente a pieza habitable. En todo caso, la cota máxima superior de la cubierta de la construcción en el patio no podrá superar en 1,20 m. la cota del piso de cualquier pieza habitable en la primera planta del edificio, no pudiendo dicha cubierta superar el 15 % de pendiente.

Capítulo 7. Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios

Artículo 283. Definición.

Son dotaciones de servicio de un edificio, las destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

Artículo 284. Aplicación.

1. Las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios se aplicarán a todos los tipos de "obras en los edificios" y "obras de nueva edificación".
2. Sin perjuicio de lo establecido en estas Normas, deberán cumplirse la normativa de carácter general o sectorial que sea aplicable.
3. El diseño de las distintas instalaciones se efectuará con criterios de fomento del ahorro energético, minimización de la contaminación y de reciclaje.

Sección Primera: Dotación de abastecimiento de agua

Artículo 285. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio debe disponer de servicio de abastecimiento de agua corriente potable y red interior de distribución hasta los puntos de consumo de agua previstos, con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de 200 litros por habitante y día. Será de aplicación el contenido del Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre, sobre las Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al Consumo Humano o normativa aplicable que la sustituya.
2. Se dispondrá de una llave de corte general y batería de contadores de todos los locales de suministro, que se situará en armario o cuarto de instalaciones destinado a ese fin, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente. La instalación de contadores se realizará mediante aparatos homologados por organismo competente y autorizados por el Ayuntamiento.
3. En las parcelas, edificios o actividades en las que, por su especial destino, no exista suficiente presión de agua en la red o se precisen presiones mayores por razones de seguridad, se deberán instalar grupos autónomos de presión.
4. La red interior de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, de preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

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

Sección Segunda: Dotación de suministro de energía

- Artículo 286. Dotación de electricidad.
1. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la empresa distribuidora e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.
 2. Las instalaciones de baja tensión estarán calculadas para la potencia necesaria, proveyendo las necesidades de energía para servicios (alumbrado, calefacción, etc) y para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.
 3. En todo edificio en que hubiera instalaciones diferenciadas (por consumidor) se dispondrá un local con características técnicas adecuadas para albergar de forma concentrada los contadores individualizados y los fusibles de seguridad, debiendo éste destinarse exclusivamente a la centralización, y situado preferentemente en la planta baja o en el primer sótano, salvo existencia de niveles freáticos altos con riesgo de inundación.
 4. Para que las empresas distribuidoras puedan determinar con antelación suficiente el crecimiento de sus redes y las previsiones de cargas en sus centros de transformación, los propietarios de los edificios en proyecto, antes de iniciar las obras, facilitarán a la empresa que ha de realizar el suministro de energía eléctrica toda la información que ésta necesite para deducir los consumos y cargas que han de producirse.
 5. Se admite la instalación de paneles fotovoltaicos de generación de energía eléctrica, colocados preferentemente en la coronación de los edificios o sobre estructuras adecuadas.
 6. En todas las edificaciones se exigirá la puesta a tierra, tanto de las instalaciones como de la estructura.
- Artículo 287. Centros de transformación.
1. Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos cuya previsión de cargas exceda de 50 KVA o cuando la demanda de potencia de un nuevo suministro sea superior a esa cifra, la propiedad del inmueble deberá reservar un local destinado al montaje de la instalación de un centro de transformación, de

- acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
2. Cuando el suministro de energía eléctrica tenga como finalidad el alumbrado público de vías urbanas u otros servicios municipales, el Ayuntamiento deberá reservar asimismo los locales o recintos necesarios para la adecuada instalación de los centros de transformación que sean precisos según las características y extensión del suministro.
 3. A efecto de estas Normas, los centros de transformación de energía se clasifican en los cuatro tipos siguientes:
 - a) En local subterráneo,
 - b) En local de edificio,
 - c) Transfocabinas, y
 - d) De intemperie.
 4. En ningún caso, excepto para un uso público, se autorizará la ocupación de vías públicas ni de espacios libres públicos para la instalación de centros de transformación ni de elementos accesorios de los mismos, tales como accesos, ventilaciones, etc.

Artículo 288. Centros de transformación en local subterráneo.

Sólo se autorizan en zonas libres de propiedad privada que no formen parte de retranqueos obligatorios.

Artículo 289. Centros de transformación en locales de edificios.

Sólo podrán ubicarse en planta baja o en el primer sótano. Los accesos serán preferentemente desde el exterior de los edificios o desde sus zonas de uso común. En edificios industriales podrán comunicar con locales destinados a otros usos, mediante vestíbulo de aislamiento y con doble puerta de cierre automático. En caso de comunicar con un garaje aparcamiento, contarán con otra salida a efectos de emergencia.

Artículo 290. Transfocabinas.

Las transfocabinas de superficie, prefabricadas o no, estarán situadas en zonas libres de propiedad privada que no formen parte de retranqueos obligatorios. En este tipo de transformadores no se permitirá el acceso de líneas aéreas, ni a través de poste sustentador, admitiéndose únicamente la entrada y salida subterránea de cables.

Artículo 291. Centros de transformación de intemperie.

No se permiten, salvo en instalaciones provisionales.

Artículo 292. Combustibles.

El almacenamiento, tratamiento, distribución y empleo de combustibles se atenderá a la normativa específica aplicable.

Artículo 293. Cuartos de calderas.

1. A efecto de estas Normas, se incluyen en este apartado tanto los locales destinados a los equipos de calefacción de edificio como los destinados a instalaciones tales como cambiadores de calor, subestación en redes centralizadas de calefacción, etc.
2. Las instalaciones de calefacción por combustibles gaseosos o líquidos se atenderán a su reglamentación específica.
3. Las calderas, cambiadores, etc, se instalarán en locales especiales para este uso, con ventilación natural y vestíbulo estanco. Se entiende por vestíbulo estanco el acceso a través de doble puerta metálica, con resortes de retención. No se permitirán por debajo del primer sótano, salvo cuando se cuente con dos accesos independientes, opuestos y alejados, en cuyo caso se permitirá su instalación en segundo sótano.
4. Las calderas de calefacción individual son permisibles en recintos de estancia o paso, siempre que los elementos compartimentadores del recinto permitan la entrada del aire de combustión necesario y que no dispongan de materias combustibles, a menos de un metro en su entorno, sin la debida protección.
5. Se prohíbe la utilización de calderas de calefacción para incinerar residuos o materiales no incluidos como combustibles en su documentación técnica.
6. No se permite la instalación de nuevas calderas de calefacción a base de combustibles sólidos, debiendo adecuarse las instalaciones de los edificios a la vigente reglamentación específica en la materia, así como a las normas de protección medioambiental que sean de aplicación.

Artículo 294. Gas energético.

1. Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica y en todo caso las normas propias de la compañía suministradora.
2. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica, los tanques de gases licuados de petróleo (GLP) para consumos industriales o de servicio, propios de edificios, sólo podrán instalarse en el exterior de éstos y cumpliendo las disposiciones vigentes en la materia. Podrán ser subterráneos o de superficie y, en este último caso, se rodeará el recinto con pantalla vegetal. Quedan prohibidas las instalaciones de depósitos de GLP en el suelo y subsuelo de vías

públicas, pudiendo instalarse en espacios libres de propiedad privada cuando no estén afectados por retranqueos obligatorios.

- Artículo 295. Combustibles líquidos.
1. Cuando se usen combustibles líquidos derivados del petróleo, las instalaciones para su almacenamiento se ajustarán a lo establecido por la reglamentación específica.
 2. Los depósitos de combustibles líquidos se admiten tanto en el exterior como en el interior de los edificios, y pueden ser subterráneos o de superficie. Cuando sean de superficie y en el exterior, estarán vallados con pantalla vegetal.
 3. Se prohíbe instalarlos en el suelo y subsuelo de vías públicas. Podrán estar en espacios libres de propiedad privada que no estén afectados por retranqueos obligatorios.
 4. La boca de carga cumplirá las condiciones que fijan los reglamentos de la materia, debiendo emplazarse en el interior de la parcela.
 5. El conducto de ventilación del tanque tendrá su boca de descarga a un mínimo de 3 metros sobre el suelo y a 2 metros de cualquier hueco de fachada o toma de aire.

- Artículo 296. Combustibles sólidos.
1. Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia; contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes al menos hasta los niveles que se establezcan en la normativa aplicable.
 2. Los edificios con sistemas de calefacción por combustibles sólidos contarán con el acceso en el interior de la parcela, con una trampilla o tolva para efectuar la descarga. La retirada de escorias y cenizas se llevará a cabo cumpliendo las condiciones de protección antedichas.

Sección Tercera: Dotación de sistemas de evacuación

- Artículo 297. Aguas pluviales.
1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes, hasta las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
 2. Si no existiera alcantarillado urbano frente al inmueble, las aguas pluviales

deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

Artículo 298. Aguas residuales.

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas. Se cumplirá la normativa sectorial o reglamentos de aplicación, observándose las determinaciones establecidas en la correspondiente NTE.
2. Las bajantes de aguas fecales no podrán disponerse exteriormente sobre fachadas del edificio que den frente a espacios exteriores accesibles.
3. En las acometidas de cada uno de los aparatos a la red de desagües o bajantes debe haber un sifón o tapón hidráulico que impida el paso del olor de las tuberías de evacuación hasta el ambiente del local en que esté el aparato.
4. Los encuentros de las bajantes con las redes horizontales de saneamiento se harán mediante arquetas, excepto en colectores con tapas de registro.
5. La instalación de evacuación de aguas residuales deberá acometer a la red general a través de una arqueta o de un pozo de registro, entre la red horizontal de saneamiento y el alcantarillado. Cuando reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos u otros locales con actividad semejante, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.
6. Las acometidas a las alcantarillas se ejecutarán por el propietario, a excepción del tubo de ataque a la misma, que podrá ser ejecutado por personal municipal. Estas acometidas no se cubrirán hasta que sean reconocidas por los Servicios Técnicos municipales.
7. Las limpiezas, entretenimientos y reparaciones de las acometidas serán por cuenta de los propietarios.
8. Las industrias que por sus especiales características lo precisen deberán contar con dispositivos de depuración mecánicos, físicos o físico-químicos, para eliminar de sus aguas residuales los elementos no inocuos. En ningún caso, las aguas residuales depuradas, natural o artificialmente, deberán añadir al alcantarillado componentes tóxicos o perturbadores por encima de los límites que fije la normativa aplicable.

Artículo 299. Evacuación de humos y gases.

1. Para la evacuación de humos y gases se estará a lo que dispongan las condiciones de seguridad y la normativa específica aplicable.
2. No se podrán instalar salidas libres de humos por fachadas, patios o huecos de fachada, debiendo estar provistos los correspondientes conductos de evacuación

de humos procedentes de la combustión del adecuado aislamiento térmico; excepto las salidas de caldera y calentadores estancos de gas a patio o a fachada cuando se realicen mediante proyecto unitario sobre la misma.

- Artículo 300. Evacuación de residuos sólidos urbanos.
1. A excepción de las viviendas unifamiliares, en todos los edificios será obligatorio disponer de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento de cubos de basura, dotado de ventilación propia y de sumidero y punto de agua para limpieza del mismo. Deberán disponer de acceso desde zona común del edificio.
 2. No se permite el uso de trituradores de residuos con conexión directa a la red de alcantarillado general, así como conductos de vertido directo de basuras por gravedad.

Sección Cuarta: Dotación de comunicaciones

- Artículo 301. Antenas.
1. En los edificios de vivienda colectiva y en el resto, cuando se prevea la instalación de equipos receptores de televisión y radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva y red de puntos de toma de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse donde suponga un menor impacto visual para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.
 2. Podrán instalarse antenas individuales de telecomunicaciones destinadas a radioaficionados, empresas, radioteléfonos, televisión por satélite, etc, siempre que se ajusten a las disposiciones vigentes sobre la materia, siempre que cuenten con la autorización previa expresa de los servicios técnicos municipales y en las condiciones que los mismos establezcan, debiendo procurarse la minoración del impacto visual.
 3. En el diseño y cálculo de las estructuras se contará con la posibilidad de existencia de vientos de 120 Km/hora. El esquema de radiación se diseñará de forma que se respete el de las próximas, no debiendo producir interferencias de ningún tipo en instalaciones y equipos ajenos.
 4. Las antenas que se instalen en las cubiertas de los edificios no podrán superar

una altura de cuatro (4) metros por encima de la altura total máxima del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hicieran imprescindible, en cuyo caso, los servicios técnicos municipales podrán imponer las oportunas medidas correctoras del impacto visual que pudiera generarse.

Artículo 302. Red telefónica y telecomunicaciones.

1. Será de aplicación la normativa sectorial en materia de telecomunicaciones.
2. En todos los edificios se preverán canalizaciones para la instalación de telefonía, con independencia de que se realice o no la conexión al servicio. En las edificaciones multifamiliares o de vivienda colectiva se preverá también la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
3. En el exterior de los edificios, las redes serán subterráneas, no permitiéndose la colocación por la fachada de la edificación.
4. Las centrales telefónicas cumplirán las condiciones generales de las instalaciones y las específicas de este uso industrial.
5. Las redes de comunicación y difusión por cable cumplirán las mismas condiciones que las redes telefónicas, siendo de aplicación la normativa vigente en esta materia.

Artículo 303. Buzones de correspondencia.

Todo edificio (o conjunto de edificios dentro de una parcela) dispondrá de casilleros o buzones de correspondencia en un lugar fácilmente accesible desde zona común para los servicios de Correos, en número y con las características reglamentarias, debiendo disponer de dos buzones más que el número de viviendas y locales del edificio para uso de la comunidad de propietarios y para el servicio de correos.

Sección Quinta: Dotación de aparcamiento

Artículo 304. Aparcamientos

1. Todas las edificaciones deberán disponer de la dotación de aparcamiento necesaria en función de lo establecido en las Normas de Usos y en las normas urbanísticas particulares de aplicación, teniendo el espacio adecuado para el aparcamiento y estancia de vehículos de los usuarios. Asimismo, se deberá disponer de una (1) plaza de aparcamiento destinada a motocicletas y/o

- bicicletas por cada veinte (20) de automóviles o fracción.
2. Serán de aplicación las condiciones establecidas para la dotación de plazas de aparcamientos establecidas en las Normas de Usos de garage-aparcamiento de este Plan General.
 3. La dotación de aparcamientos deberá hacerse en el interior de la propia parcela, bien en la zona libre privada o en el espacio edificado, salvo en situaciones singulares existentes en que, justificadamente y a juicio de los servicios técnicos municipales, podrá sustituirse por la dotación de plazas de aparcamiento vinculados situados fuera de la parcela en un entorno próximo.

Sección Sexta: Otras dotaciones

Artículo 305. Climatización.

1. Salvo que se asegure la continuidad por medio de equipos dobles o fuentes alternativas de energía eléctrica y/o en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y la climatización se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por medios tecnológicos.
2. La previsión de instalar aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o en incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso: ambos sistemas, naturales y mecánicos, serán complementarios.
3. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por Organismo competente.
4. La salida de aire caliente de las instalaciones de refrigeración no se hará sobre la vía pública, salvo casos excepcionales debidamente justificados, y en ningún caso a menos de tres metros de altura sobre la rasante.

Artículo 306. Equipos individuales de acondicionamiento de aire.

1. Quedan englobados dentro de este apartado los equipos denominados de ventana, consola, bipartidos o portátiles, con una potencia frigorífica inferior a 5.000 frigorías/hora.
2. No podrán instalarse en fachada a menos de 2,50 metros de otros equipos

similares o huecos de ventana, ni por debajo de 3 metros sobre la cota del suelo pisable.

3. Además del aislamiento propio contra ruidos y vibraciones, en el montaje de los equipos deberán utilizarse dispositivos amortiguadores que atenúen la propagación de vibraciones.

Artículo 307. Aparatos elevadores.

1. Comprenden el conjunto de mecanismos e instalaciones destinadas al transporte terrestre de personas y cosas a cortas distancias. La instalación de aparatos elevadores de cualquier tipo se ajustará a lo dispuesto en su Reglamento y disposiciones complementarias específicas.
2. Serán de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como en su desarrollo reglamentario establecido en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto.

Artículo 308. Ascensores.

1. Salvo en los edificios de vivienda unifamiliar y en aquellos cuyo uso o destino haga tal instalación innecesaria, en todo edificio compartimentado horizontalmente o con más de una planta estará previsto el hueco de ascensores, que se construirá separado de la red de accesos y en comunicación con ella, a nivel de cada planta y del portal.
2. Los ascensores se preverán obligatoriamente en todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los 14,00 metros entre cotas de piso (incluso desde plantas bajo rasante); y cuando las particulares exigencias del uso del edificio lo hagan necesario. Particularmente, se preverán siempre, aunque el desnivel sea inferior a 14,00 metros, en edificios de propiedad pública o privada destinados a cualquier uso que implique la concurrencia de público. En caso de disponerse viviendas o trasteros en la planta bajo cubierta, deberá preverse obligatoriamente parada de ascensor en dicha planta.
3. Cuando sea obligado disponer de ascensores, en edificios de vivienda se dispondrá al menos uno en cada núcleo de comunicación vertical y al menos uno por cada 21 viviendas o fracción.
4. En los establecimientos comerciales, si el desnivel a salvar dentro de los mismos es superior a 8 metros, se dispondrá un ascensor por cada 500 m² o fracción superior a 250 m² por encima de esa altura. Podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya al menos un ascensor.
5. En locales de oficina, cuando el desnivel a salvar en su interior sea superior a 8 metros se dispondrá un ascensor por cada 500 m² o fracción superior a 250 m²

por encima de esa altura.

6. Los ascensores serán de ascenso y descenso. El acceso en la planta baja, al menos hasta un ascensor por cada núcleo de comunicación vertical, no estará a más de 1,50 metros por encima de la cota de entrada al edificio y deberá resolverse sin que existan barreras arquitectónicas para los minusválidos.
7. Los desembarcos de los ascensores, a excepción de los edificios de vivienda unifamiliar, nunca podrán hacerse a vestíbulos cerrados, con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o bien a través de un corredor, señalizada o perfectamente visible desde el desembarco.
8. Los mecanismos elevadores especiales para personas con movilidad reducida deberán justificar su idoneidad.
9. Además de la iluminación de los camarines, todos los ascensores contarán con un equipo autónomo de alumbrado de emergencia y alarma. En la puerta del cuarto de máquinas figurarán de forma clara las instrucciones precisas para accionar el camarín por procedimientos manuales, en caso de fallo de corriente.
10. Se prohíben las bajadas de contrapesos de ascensores exteriormente, por las fachadas que den frente a espacios exteriores accesibles.

Artículo 309. Pararrayos.

1. Sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial correspondiente, la instalación de pararrayos se realizará en los edificios e instalaciones donde se manipulen sustancias tóxicas, radioactivas, explosivas o fácilmente inflamables, según su índice de riesgo; y en aquellos en los que, por la topografía o por las características urbanísticas y/o del propio edificio, sólo o en relación con el entorno (árboles y edificios colindantes), se precise. Serán preceptivos asimismo en edificios con anuncios luminosos en su coronación.
2. Excepcionalmente se exceptúa de su instalación, cuando a juicio de los servicios competentes, sea inconveniente su instalación.

Capítulo 8. Condiciones de seguridad en los edificios

Artículo 310. Aplicación.

Las condiciones de seguridad en los edificios se aplicarán a todos los tipos de "obras en

los edificios" y "obras de nueva edificación", sin perjuicio de lo establecido en la normativa municipal y supramunicipal de obligado cumplimiento, y en particular, la referente a supresión de barreras arquitectónicas y prevención y protección contra incendios.

- Artículo 311. Señalización en los edificios.
1. Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales indicarán en lugar en que deben exhibirse los nombres de las calles y aprobarán la forma de exhibir el número del edificio.
 2. En los edificios de uso público se señalarán convenientemente:
 - a) Las salidas y escaleras de uso normal o de emergencia.
 - b) Los aparatos de extinción de incendios y los sistemas y mecanismos de evacuación en caso de siniestro.
 - c) Los accesos y los servicios, cuartos de maquinaria y la situación de los teléfonos.
 - d) Los medios de circulación para minusválidos.
 - e) En general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del edificio y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro, así como la acción de los servicios de protección ciudadana.
- Artículo 312. Señales urbanas.
1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su costa los soportes, las señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que esté o deba ser instalado en las parcelas o sobre los edificios; y los propietarios deberán permitirlo.
 2. Si estos elementos se vieran afectados por obras particulares, su mantenimiento provisional durante las obras y la reposición posterior se hará con cargo al propietario de las mismas.
 3. Será obligatoria la colocación, por parte de los propietarios, de las placas identificativas correspondientes del callejero en las edificaciones de nueva construcción, de acuerdo con modelo municipal normalizado.
- Artículo 313. Barreras arquitectónicas.
1. Será de obligado cumplimiento el RDL 566/1989, de 19 de mayo, de Medidas Mínimas sobre Accesibilidad en los edificios; la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como en su desarrollo reglamentario establecido en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto; así como cualquier otra

disposición aplicable, tanto de carácter estatal, autonómico o municipal.

2. En aquellos usos situados en plantas superiores a la baja que impliquen concurrencia de público se deberá colocar un aparato elevador para acceso de minusválidos, en las condiciones que se establezcan en cada caso por parte de los servicios técnicos municipales.

Artículo 314. Acceso a las edificaciones.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando una zona libre privada. Cuando se destine a vivienda multifamiliar, este espacio libre cumplirá las características de los "exteriores accesibles" y la distancia a recorrer desde la vía pública hasta la entrada del edificio no superará los 50,00 metros, siendo posible el acceso a la edificación por servicios de ambulancia y bomberos, debiendo en cualquier caso cumplirse las condiciones establecidas en la normativa NBE-CPI en vigor.

Artículo 315. Accesos a patios de manzana.

Los accesos a patio de manzana que prevea el planeamiento general cumplirán las condiciones siguientes: Si están descubiertos o cubiertos con elementos de estructura sin posibilidad de uso (estructuras ligeras desmontables, traslúcidas o similares), la anchura y la longitud del frente abierto serán iguales o superiores a un cuarto (1/4) de su altura y como mínimo de 6,00 metros. El ancho mínimo no podrá reducirse con vuelos ni salientes de ningún tipo, salvo con elementos verticales de la estructura, manteniendo en todo caso un ancho útil mínimo de 4,00 metros. El gálibo mínimo será de 4,50 metros.

Artículo 316. Servicios de ambulancia.

En cualquier edificio de uso colectivo será posible el acceso hasta su entrada de los servicios de ambulancia.

Artículo 317. Portales.

1. Los portales tendrán una anchura de al menos dos veces el ancho útil de la escalera principal y como mínimo 2,40 metros, hasta el arranque de la escalera principal o aparatos elevadores. Esta anchura no podrá ocuparse con casetas ni instalaciones, pudiendo reducirse puntualmente hasta 2 metros.
2. Cuando el portal sea común a dos o más núcleos de accesos tendrá una anchura equivalente a la suma del doble del tramo de escalera más ancha y de la anchura correspondiente de cada una de las restantes a las que sirve.
3. En los casos de edificios que sólo den fachada a patios de manzana se permitirá el acceso por la finca de fachada exterior sobre la que tenga derecho de paso, siempre que el portal común tenga una anchura equivalente a la suma de los dos

portales (teóricos) reglamentarios y sin que ninguna escalera pueda distar más de 30 metros de la alineación. Igualmente, varios edificios con fachada a calle pueden tener un portal común, con las mismas limitaciones.

4. El hueco de entrada al portal tendrá una anchura igual o superior a la reglamentaria de la escalera y como mínimo 1,30 metros, o la correspondiente suma de anchuras cuando se trate de varios edificios con portal común.
5. Cuando en un edificio coincidan los accesos peatonal y de rodadura, ambos se separarán al menos por una cancela que proteja debidamente al peatón del tránsito de vehículos.

Artículo 318. Circulación interior de acceso a locales.

Salvo en viviendas unifamiliares, en la circulación interior de acceso a locales se cumplirá lo dispuesto en la norma básica vigente NBE-CPI y normativa sectorial de aplicación, con las condiciones mínimas siguientes:

1. Pasillos o distribuidores de acceso: Tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros, pudiendo reducirse puntualmente hasta un (1) metro por presencia de elementos estructurales o de instalaciones, cuando sirvan a no más de 4 viviendas o locales y de 1,40 metros para más unidades.
2. Transporte de personas en camilla: La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, permitiendo el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros.
3. Alumbrado: En todo el recorrido de acceso a los distintos locales habrá una iluminación mínima de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

Artículo 319. Escaleras.

1. El dimensionamiento y características de los elementos comunes de comunicación en la edificación se realizará de acuerdo con la NBE-CPI vigente, normativa sectorial de aplicación y Normas de Uso del Plan General.
2. Sin perjuicio del cumplimiento del apartado anterior, se deberá disponer al menos una (1) escalera principal (sin contar, en su caso, escaleras de servicio) por cada de seis (6) viviendas por planta o fracción.

Artículo 320. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas sean salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan.

- Artículo 321. Prevención de caídas.
1. Los huecos horizontales y las terrazas accesibles a las personas, abiertos al exterior a una altura de más de 0,60 metros sobre el suelo, así como los resaltos del pavimento, estarán protegidos por un antepecho de 0,95 metros o por una barandilla de 1,00 metro de altura mínima.
 2. Para alturas de caída de más de 20,00 metros, la altura mínima de antepechos y barandillas será de 1,05 y 1,10 metros, respectivamente. Con iguales criterios y dimensiones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
 3. Cuando el proyecto técnico lo justifique adecuadamente, los antepechos y barandillas podrán sustituirse por jardineras u otros elementos constructivos profundos que, a juicio del proyectista y bajo su responsabilidad, prevengan suficientemente del riesgo de caída.
 4. Por debajo de la altura de protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco de más de 12 cm de ancho horizontal, ni ranuras a nivel del suelo de más de 5 centímetros ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o barandilla.
 5. Barandillas de escalera: Tendrán una altura mínima de 0,95 metros.
 6. Acceso a tejados, protecciones: Para el acceso al tejado, en construcciones no destinadas a viviendas unifamiliares, podrá prolongarse la escalera principal o de servicio con una anchura mínima de 0,80 metros; o bien se colocará una fija incombustible, adosada a uno de los muros de la caja. Cuando no se adopte la solución anterior, deberá existir al menos una salida con dimensiones mínimas de 0,60 x 0,90 m², situada en las cubiertas o paredes que den a lugares comunes del edificio, como pasillos o vestíbulos de escaleras.
 7. El diseño y materiales de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizarán la seguridad de las personas contra caídas.

- Artículo 322. Construcción de conductos y salida de gases.
1. La sección de los conductos de humos de los hogares de cocinas tendrá una superficie mínima de 300 cm²; los conductos de chimeneas francesas tendrán una sección mínima equivalente a 15 x 12 cm².
 2. Los tiros de los conductos de humos serán rectos y ningún tramo podrá separarse de la vertical más de 30° sexagesimales.
 3. A los gases producidos en las cocinas y hogares se les dará salida hasta las cubiertas por medio de un conducto especial e independiente, de acuerdo con las condiciones establecidas para ventilación mínima.

Capítulo 9. Condiciones de estética

Artículo 323. Aplicación.

1. Las condiciones de estética se aplicarán a todos los tipos de "obras en los edificios" y "obras de nueva edificación".
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que pudiera afectar negativamente a la imagen de la ciudad en el marco de la aplicación de las determinaciones de este plan General.

Artículo 324. Fachadas.

1. Las fachadas de los edificios públicos o privados así como sus medianerías y paredes unidas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.
2. Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con materiales bituminosos de colores oscuros, a menos que éstos sean recubiertos o blanqueados.
3. Los cuerpos contruidos sobre la cubierta de los edificios: torreones de escalera, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc, quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará especialmente la integración, ocultándolas o empotrándolas en los paramentos, de las líneas de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas y, asimismo, que las antenas no sean visibles desde la vía pública.
4. Los proyectos de edificación contendrán el diseño de la fachada de todas las plantas, incluyendo la planta baja cuando ésta admita usos diferentes al de vivienda. Los cerramientos de los locales vacantes se resolverán de forma que armonicen con el resto del edificio y con las fachadas vecinas.

Artículo 325. Soportales.

No se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre (profundidad) será igual o superior a 2,40 metros y su altura será, al menos, la de la planta baja del edificio. Será de uso público para tránsito peatonal debiendo procurarse la continuidad física con el espacio abierto colindante, y carecer de cerramientos.

- Artículo 326. Pasajes peatonales.
1. El ancho mínimo de los pasajes peatonales cubiertos será de 3,50 metros y su altura será, al menos, la de la planta baja del edificio.
 2. El uso de estos pasajes será peatonal, autorizándose sólo excepcionalmente el paso de vehículos de emergencia, tales como ambulancias, bomberos, etc así como, ocasionalmente y previa autorización municipal, suministros de acopio para obras de reforma o similares.
- Artículo 327. Cierre de terrazas.
1. Con carácter general se prohíbe el cierre de terrazas existentes, salvo que con un proyecto unitario para la totalidad de la fachada del edificio, pudiera mejorarse, a juicio del Ayuntamiento, mediante la imagen formal de la edificación.
 2. En edificios en que se hubieren realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá exigir la adecuación de las mismas a un proyecto unitario.
- Artículo 328. Cornisas y aleros.
- Los salientes máximos de cornisas serán de 15 centímetros y de los aleros de un (1) metro desde la fachada. Sobre estos elementos no se permitirá ninguna construcción, ni siquiera antepechos ni barandillas.
- Artículo 329. Otros salientes.
1. Los salientes de jambas, molduras, pilastras y elementos similares podrán sobresalir de la alineación de parcela un máximo de 10 centímetros para aceras de ancho hasta uno cincuenta (1,50) metros; y de 15 centímetros si la acera tiene un ancho superior al mencionado.
 2. Se prohíbe que las persianas, bastidores, puertas, vidrieras y demás elementos análogos de las construcciones se abran hacia el exterior, a excepción de los casos en que queden dentro de las repisas de los balcones o de los antepechos de las ventanas.
 3. No se consentirán macetas ni jardineras voladas sobre la vía pública, si no se autorizan expresamente y con carácter previo a su colocación.
- Artículo 330. Portadas y escaparates.
- La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a los salientes de jambas, molduras, pilastras y elementos similares definidos en el artículo anterior, con ninguna clase de decoración de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento similar.

Artículo 331. Marquesinas.

1. La altura libre sobre la rasante de la acera será igual o superior a 2,60 metros.
2. El saliente máximo no excederá de una dimensión de un (1) metro menos que el ancho de la acera o límite de aparcamiento, si lo hubiera; en las aceras donde exista arbolado, se considerará que su ancho (a efectos de limitar el saliente máximo de la marquesina) es la distancia hasta la alineación de los árboles.
3. No se permite el vertido de aguas a la vía pública desde las marquesinas ni la instalación sobre las mismas de macetas u otros objetos móviles.

Artículo 332. Toldos.

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima de 2,20 metros sobre la rasante de la acera. Los toldos fijos cumplirán las mismas condiciones de las marquesinas.

Artículo 333. Muestras.

Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo (de la alineación de parcela) de diez (10) centímetros, y cumplirán además las condiciones siguientes:

1. Se prohíben los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de conservación de su dignidad estética.
2. En las plantas bajas podrán ocupar una faja de hasta 90 centímetros de alto, sobre el dintel de los huecos y sin cubrirlos; y a más de 50 centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo.
3. Podrán adosarse en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
4. Las muestras no se permiten en edificios catalogados o protegidos.
5. En las plantas distintas de la baja podrán ocupar una faja de hasta 70 centímetros de alto, adosada a los antepechos de los huecos y sin reducir la superficie de iluminación de los locales.
6. En edificios con uso exclusivo de espectáculos, comercial o industrial, y en edificaciones de carácter singular, a juicio del Ayuntamiento, podrán instalarse muestras con dimensiones mayores siempre que no cubran huecos ni elementos decorativos.
7. Todas las muestras luminosas cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de 2,60 metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y en general de los usuarios de los locales con huecos a menos de 10 metros en la misma alineación o 20 metros en la alineación de enfrente.

- Artículo 334. Banderines.
1. Los anuncios normales al plano de fachada estarán en todos sus puntos a una altura mínima de 2,60 metros sobre la rasante de la acera, con un saliente máximo (de la alineación de parcela) igual al autorizado para los salientes en fachada. Podrán adosarse en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
 2. Los banderines luminosos cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de 2,60 metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá la conformidad de los usuarios de los locales con huecos a menos de 20 metros, en cualquier alineación.
- Artículo 335. Medianerías.
1. Los paños medianeros y paredes unidas al descubierto deberán tratarse o decorarse con los mismos materiales que la fachada o con otros de suficiente calidad; en todo caso, de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de la fachada.
 2. Las licencias que comporten dejar medianerías o paredes unidas vistas, por derribo de edificios o porque no se agote la altura máxima permitida, habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento que deba darse a las mismas, a cumplimentar por el titular de la licencia.
 3. Salvo en estos supuestos, será responsabilidad del propietario del edificio más alto decorar y conservar los muros que aparezcan al descubierto sobre parcelas no edificables o sobre edificaciones contiguas, en la parte que exceda de la altura permitida por las ordenanzas correspondientes.
 4. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías, en determinados espacios públicos de mayor importancia visual y/o estética.
- Artículo 336. Cerramientos.
1. Los solares y cualquier otro terreno que indique el Ayuntamiento mediante resolución motivada deberán cercarse con cerramiento permanente de 2 a 3 metros de altura, situado en la alineación de la edificación y fabricado con materiales que garanticen su estabilidad y conservación.
 2. Las parcelas con edificación entre medianerías y retranqueada podrán cerrarse con vallas de altura máxima 2,50 metros.
 3. En las parcelas con edificación aislada, el cerramiento se resolverá:
 - a) El de fachada, con elementos ciegos de un metro de altura máxima, completados en su caso con protecciones diáfanos acordes

estéticamente con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura máxima de 2,50 metros.

O con cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros ni rebasen una altura de 2 metros.

- b) Los linderos laterales o traseros entre distintas parcelas con edificación aislada se dividirán con protecciones diáfanos y pantallas vegetales hasta la altura máxima de 2 metros.
4. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso el cerramiento se ajustará a sus necesidades.
 5. No se permitirá en ningún caso el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.
 6. En las parcelas situadas en Suelo Rústico serán de aplicación las condiciones establecidas en sus Normas Particulares de este Plan General, no autorizándose el vallado de parcelas rústicas salvo que dispongan de licencia de actividad o de edificación, o que esté justificado en razón a la naturaleza de la explotación agropecuaria, debiendo observarse los criterios de diseño y condiciones que establezcan los servicios técnicos municipales.

Artículo 337. Urbanización y conservación de zonas libres privadas.

1. Los servicios, instalaciones y zonas libres privadas (con o sin uso público en superficie), abiertos a la vía pública o en patios interiores principales o de manzana, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios, en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de las comunidades de propietarios.
2. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones y, en caso de que no se efectuasen debidamente, podrá realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.
3. En casos excepcionales en que las malas condiciones del terreno así lo exija, el Ayuntamiento podrá obligar al propietario de un solar a realizar un drenaje por medio de tuberías que desagüen a la red de alcantarillado, en la forma que se determine en cada caso.
4. Los patios de manzana y zonas libres privadas no ocupados por edificación, deberán ajardinarse en al menos un cincuenta (50%) de su superficie, salvo que justificadamente, en razón a la necesidad de disponer de accesos para resolver la dotación de aparcamiento de la edificación o por albergar construcciones bajo

rasante, pueda dispensarse de su cumplimiento.

Artículo 338. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en espacios públicos, aunque éste no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, debe ser protegido y conservado. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata, en su caso con cargo al causante de la misma.
2. La necesaria reposición del arbolado existente en espacios públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria y con cargo al responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con especies iguales o del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.
3. Si la reposición fuera imposible, se exigirá la plantación de cinco árboles por cada uno talado, en el lugar y condiciones que se señale por los servicios técnicos municipales. La misma exigencia será de aplicación en el supuesto de que la tala se haga por iniciativa de la propia administración municipal.
4. 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, exceptuando sólo el espacio que se destine al acceso rodado y aparcamiento de vehículos.
5. Los patios o espacios libres ajardinados existentes deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones de cualquier porte.
6. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo catalogado, público o privado, la licencia se condicionará a que en el transcurso de la misma se dote al tronco de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro, hasta una altura mínima de 1,80 metros.
7. Salvo que resulte ineludible para la realización de canalizaciones en el subsuelo, no se permitirá la realización de excavaciones cerca de ejemplares arbóreos catalogados, existentes en el espacio exterior público o privado, a menos de 5 veces el diámetro del árbol a la altura de un metro y, como mínimo, a menos de 50 centímetros. Ni la apertura de zanjas y hoyos, cerca de ejemplares arbóreos, fuera de las épocas de reposo vegetal.
8. Con carácter previo se dotará al tronco de un recubrimiento rígido y si, como consecuencia de la excavación o cualquier otra obra resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. El retapado se hará en un plazo no superior a 3 días

de la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

9. Queda prohibido en el espacio exterior urbano:
 - a) Depositar materiales de obra en los alcorques del arbolado.
 - b) Verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado en los alcorques o cerca de éstos.
 - c) Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o para cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjudicado.

