

TÍTULO 5

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 5.1.1.

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Este Título tiene por objeto fijar las condiciones generales que ha cumplir toda construcción, en función de sus propias características y de las características de su entorno, con independencia de la clase de suelo en que se ubique.
2. Este Título agrupa esas condiciones generales del modo siguiente:
 - A) Condiciones Morfológicas.
 - B) Condiciones de Aprovechamiento.
 - C) Condiciones de las Dotaciones y Servicios.
 - D) Condiciones de Seguridad.
 - E) Condiciones Estéticas.
3. Estas condiciones generales son de aplicación a las obras de acondicionamiento de locales, de nueva construcción y de reforma, rehabilitación y reestructuración de más del 50% de la superficie construida.
4. Además de estas condiciones generales, toda construcción debe cumplir las condiciones particulares que le sean de aplicación en razón de su ubicación territorial, de sus condiciones particulares de protección, de los usos a los que sea destinada y de la legislación sectorial que le sea de aplicación. El aprovechamiento urbanístico de los predios queda pues definido por la conjunción de todas esas condiciones.

CAPITULO 2

CONDICIONES MORFOLÓGICAS GENERALES – DEFINICIONES

ARTÍCULO 5.2.1. PARCELA

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno legalmente conformada o dividida como unidad predial.
2. A los efectos de este Plan se entenderá que una parcela está legalmente conformada o dividida como unidad predial cuando sus lindes y dimensiones quedan amparadas por una licencia municipal de parcelación (o segregación) o por otro documento público que acredite esas dimensiones.

ARTÍCULO 5.2.2. PARCELA MINIMA

1. Parcela mínima es la superficie mínima que debe tener cualquier parcela para cumplir las determinaciones del planeamiento urbanístico.
2. Este Plan fija condiciones de parcela mínima:
 - A) A efectos de edificación, cuando señala una superficie mínima para que la parcela sea edificable.
 - B) A efectos de parcelación o segregación, cuando fija la superficie mínima que deben alcanzar las fincas resultantes de ese proceso.
3. Sólo se permite la segregación de parcelas de superficie inferior a la parcela mínima si se cumplen simultáneamente las dos condiciones siguientes:
 - A) La finca matriz mantiene una superficie no inferior a la parcela mínima.
 - B) La parcela segregada inferior a la mínima se agrega simultáneamente a otra parcela colindante para constituir nuevas fincas, todas ellas superiores a la parcela mínima.
4. No se permite la segregación de parcelas vinculadas o afectadas legalmente a los usos autorizados en las mismas, incluidas aquellas en que conforme a la legislación urbanística se hubiera ejecutado toda la edificabilidad permitida sobre la misma o la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente de ejecutar si resultase inferior a la parcela mínima, con las salvedades de los puntos anteriores.

ARTÍCULO 5.2.3. PARCELA EDIFICABLE

1. Se entiende por parcela edificable aquella porción de parcela que es susceptible de ser edificada con arreglo a las determinaciones de este Plan.
2. En suelo urbano consolidado, las parcelas serán edificables cuando alcancen la condición de solar establecida en el Artículo 24.1. RUCyL. y se hayan cumplido, en su caso, los deberes que impone el Artículo 41 RUCyL.
3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada, las parcelas serán edificables cuando se hayan ejecutado las obras de urbanización necesarias, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 24.2. RUCyL y se hayan cumplido, en su caso, los deberes que imponen los Artículos 43 y 45 RUCyL, respectivamente.
4. En suelo rústico, las parcelas serán edificables cuando lo autorice el régimen señalado, para cada categoría de suelo, según el Título 7 de estas Normas.
5. En los casos de los Apartados 2 y 3 anteriores, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de edificación y de la urbanización correspondiente.

**ARTÍCULO 5.2.4.
LINDEROS**

1. Los linderos de parcela son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen del espacio libre público o de las parcelas colindantes.
2. El frente de parcela es el lindero que coincide con la alineación oficial.
3. Los laterales de parcela son los linderos colindantes con al frente de parcela.
4. El fondo de parcela está constituido por los linderos que no son colindantes con el frente de parcela.
5. Medianería es todo lindero que separa dos parcelas colindantes.

**ARTÍCULO 5.2.5.
ALINEACIONES Y
LÍMITES DE
ORDENACIÓN**

1. Son las líneas señaladas por los planos de ordenación para diferenciar los ámbitos de aplicación de las determinaciones del planeamiento urbanístico.
2. Corresponde al Ayuntamiento fijar detalladamente sobre el terreno la posición exacta de esos límites y alineaciones, teniendo en cuenta la realidad del lugar, lo dispuesto en los planos de ordenación y el margen de error admisible en función de la escala de la cartografía que haya servido de base a la ordenación.

**ARTÍCULO 5.2.6.
ALINEACIÓN OFICIAL**

1. Es la línea señalada por los planos de ordenación para separar los suelos destinados al sistema viario público de los otros usos.
2. No se permite sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos y cuerpos volados que se fijan en estas Normas.

**ARTÍCULO 5.2.7.
ALINEACIÓN
INTERIOR**

Es la línea señalada por los planos de ordenación para separar el espacio libre de parcela de la porción de parcela susceptible de ser ocupada por toda construcción que no sea enteramente subterránea.

**ARTÍCULO 5.2.8.
SOPORTAL**

Se entiende por soportal a la porción cubierta de la planta baja de un edificio, abierta a fachada e incorporada a la vía pública por el planeamiento urbanístico mediante el señalamiento de una alineación interior válida sólo en esa planta.

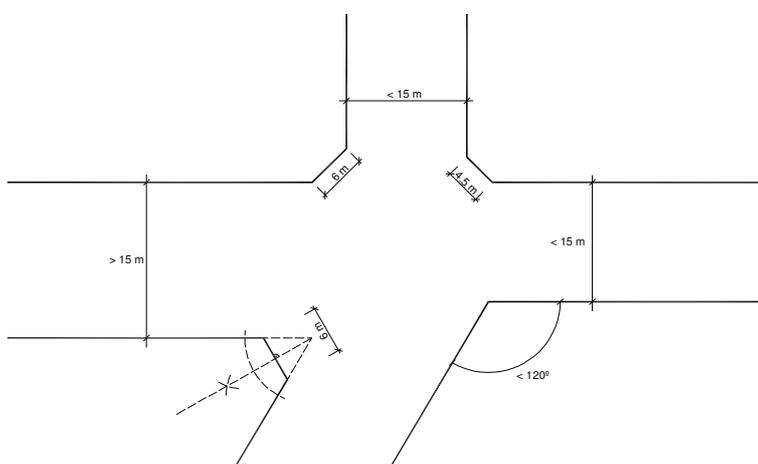
ARTÍCULO 5.2.9. CHAFLÁN

1. En numerosas esquinas de las alineaciones oficiales que delimitan las manzanas, los planos de ordenación detallada señalan la obligación de disponer un chaflán, bien para mejorar la visibilidad, bien para facilitar el mallado de las infraestructuras urbanas en los cruces de calles.

2. Independientemente de la precisión de su grafismo y salvo indicación contraria, esos chaflanes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A) Longitud: - 4,5 m. cuando ninguna de las dos calles tenga una anchura superior a 15 m.
- 6 m. en los demás casos.
- B) Posición: salvo clara indicación en contra, la dirección del chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones oficiales que confluyen en él.

3. A todos los efectos el chaflán tendrá carácter de alineación oficial.



Dibujo 1.- Chaflán.

ARTÍCULO 5.2.10. FACHADA EXTERIOR

Se considera fachada exterior a la fachada de un edificio cuando está situada sobre la alineación oficial.

ARTÍCULO 5.2.11. FACHADA INTERIOR

Se considera fachada interior a la fachada de un edificio cuando está abierta a patio de manzana o a espacio libre privado.

ARTÍCULO 5.2.12. FACHADA A PATIO

Se considera fachada a patio a la fachada de un edificio cuando está abierta a patio de parcela.

ARTÍCULO 5.2.13. LINEA DE EDIFICACION

Es la intersección de cualquier fachada, testero u otro elemento constructivo con el terreno natural o con el terreno modificado si este quedase a cota inferior a aquel.

**ARTÍCULO 5.2.14.
SEPARACIÓN A
LINDEROS –
RETRANQUEO**

Es la separación horizontal obligatoria de la línea de edificación con respecto a las alineaciones exteriores o a los linderos de la parcela edificable.

**ARTÍCULO 5.2.15.
ENTRANTE**

Es el retranqueo de una porción de fachada respecto de la línea de edificación para formar porches, terrazas, balcones, solanas, etc.

**ARTÍCULO 5.2.16.
SEPARACIÓN DE
EDIFICIOS**

Es la distancia que separa las fachadas de edificios situados en parcelas diferentes.

**ARTÍCULO 5.2.17.
TESTEROS Y
MEDIANERAS**

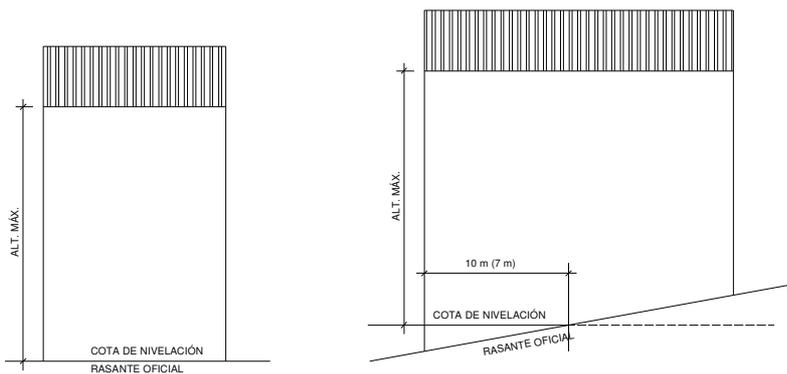
1. Son testeros los paramentos ciegos de cualquier fachada interior.
2. Son medianeras los testeros situados en el lindero que separa dos parcelas.
3. Los testeros que queden al descubierto deben ser acabados con los mismos materiales que las fachadas exteriores o interiores del edificio al que pertenezcan.

**ARTÍCULO 5.2.18.
RASANTE**

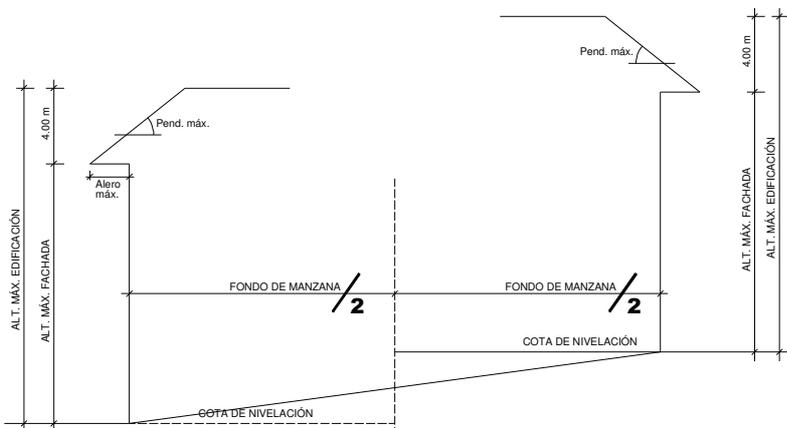
1. Es la línea altimétrica señalada por el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas y de los espacios libre públicos, bien a eje de calle, bien en la alineación oficial, bien en la línea de edificación.
2. Corresponde al Ayuntamiento fijar sobre el terreno la posición de esa rasante oficial, teniendo en cuenta la realidad del lugar, las cotas señaladas en los planos de ordenación, el margen de error admisible en la cartografía que haya servido de base a la ordenación y, en su caso, lo señalado en el Artículo 3.3.4.2 de estas Normas.

**ARTÍCULO 5.2.19.
COTA DE
NIVELACION**

1. Es el punto de referencia altimétrica establecido por este Plan para medir las alturas de cualquier edificación.
2. La cota de nivelación queda establecida como sigue:
 - A) En las Ordenanzas CA y NR-T1, la cota de nivelación será coincidente con el punto de la rasante situado a 7 m. del punto más bajo de la fachada principal del edificio.
 - B) En las demás ordenanzas, cuando se construya en la alineación oficial, la cota de nivelación será coincidente con el punto de la rasante en la alineación oficial situado a 10 m. del punto más bajo de la fachada de cada cuerpo de edificación.
 - C) En el resto de situaciones –solares con edificaciones exentas de la alineación– tendrá carácter de cota de nivelación cualquier punto de la línea de edificación.
3. En todo caso la cota de nivelación sirve de referencia al fondo edificable correspondiente a la alineación en que se asiente.
4. Sin perjuicio de lo anterior, en solares con frente a alineaciones opuestas de distinta rasante, la cota de nivelación servirá de referencia hasta la mitad de la manzana, entendiendo por tal límite la bisectriz del ángulo formado por esas alineaciones.



Dibujo 2.- Cota de nivelación



Dibujo 3.- Sección Normal a la fachada

**ARTÍCULO 5.2.20.
ALTURA DE
FACHADA**

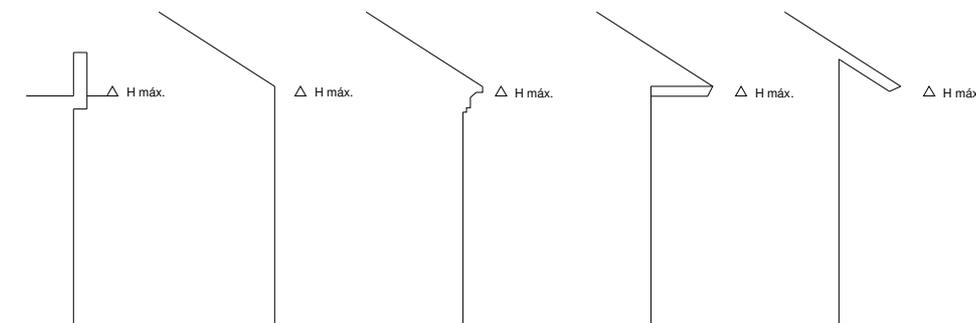
1. La altura de fachada es la altura de la fachada de un edificio medida, en metros o en número de plantas, entre la cota de nivelación y la cara superior del alero o la cornisa del edificio.

2. Este Plan fija la altura máxima de fachada en metros lineales, en número de plantas o indistintamente de ambas maneras, según la ordenanza o el régimen de aplicación.

3. La altura máxima de fachada señalada en número de plantas tiene la siguiente equivalencia en metros:

- A) La planta baja equivale a 4,50 m.
- B) Cada planta de piso equivale a 3,50 m.

Planta	Baja	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	6ª
Nº Plantas	1(B)	2 (B+1)	3 (B+2)	4 (B+3)	5 (B+4)	6 (B+5)	7 (B+6)
Altura Máxima en m.	4.5 m	8.0 m	11.5 m	15.0 m	18.5 m	22.0 m	25.5 m



Dibujo 4.- Altura de fachada

**ARTÍCULO 5.2.21.
ALTURA MINIMA**

1. Es la altura mínima de fachada que puede tener un edificio.

2. La altura mínima se ha de medir entre la cota de nivelación y la cara superior del alero o la cornisa de un edificio.

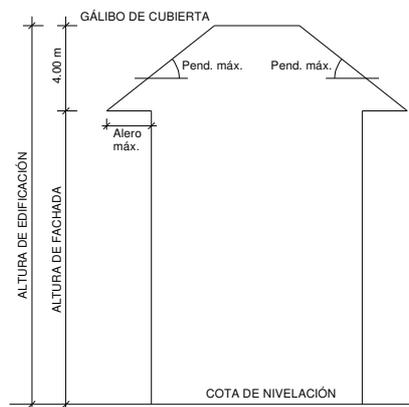
3. La altura mínima de fachada queda fijada en 1 planta excepto:

- A) En la Ordenanza CA: 2 plantas.
- B) Cuando la altura máxima de fachada sea superior a 3 plantas: 2 plantas menos que la altura máxima de fachada.
- C) No será de aplicación para la ordenanza de Equipamientos y Servicios Terciarios en edificio exento.

4. La altura de planta baja es la distancia vertical existente entre la línea de edificación y la cara inferior del forjado de techo de esa planta baja. Sus máximos y mínimos suelen venir fijados por las Ordenanzas.

**ARTÍCULO 5.2.22.
ALTURA DE
EDIFICACION**

1. Es la altura de coronación de cualquier construcción.
2. La altura de edificación se ha de medir en metros lineales desde la cota de nivelación.
3. La altura máxima de edificación es la señalada por el planeamiento urbanístico como valor límite de la altura de edificación.



Dibujo 5.- Sección normal a la fachada

**ARTÍCULO 5.2.23.
GALIBO DE
CUBIERTA**

1. Es el volumen máximo edificable por encima de la altura de fachada realmente construida.
2. El gálibo de cubierta queda delimitado por la envolvente formada, en cada sección perpendicular a fachada exterior o interior, por una línea apoyada en el teórico borde superior del alero máximo permitido en esa fachada y con inclinación igual a la pendiente máxima de gálibo autorizada en cada zona.
3. En ningún caso el gálibo de cubierta tendrá:
 - A) Una altura superior a 4 m. contados desde la altura de fachada.
 - B) Una inclinación superior a 45°.
4. El concepto de gálibo no es de aplicación en:
 - A) Los ámbitos regidos por las Ordenanzas CA, CC, NRT1 y EPHU
 - B) El suelo rústico.

**ARTÍCULO 5.2.24.
CONSTRUCCIONES
POR ENCIMA DEL
GALIBO DE
CUBIERTA**

Fuera del galibo de cubierta solo se permitirá la colocación de:

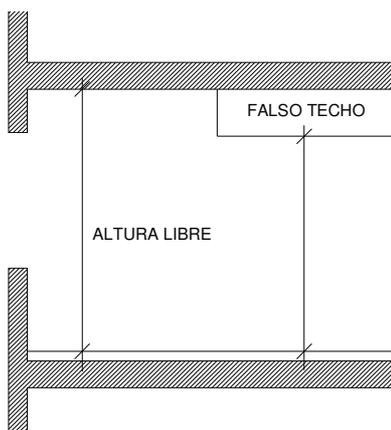
1. Las chimeneas, los captadores solares, las instalaciones de telecomunicaciones, los casetones de núcleos de ascensores y cajas de escaleras al servicio del inmueble, técnicamente justificados.
2. Los adornos y protecciones previstos en el proyecto de obra mayor que se pudieran retirar sin menoscabo de la superficie construida, de la estructura portante o de las instalaciones del edificio.
3. Los mástiles y antenas –incluidos los de las estaciones base de telefonía móvil– que no superen en más de 5 m. la altura de edificación del inmueble, cuando cumplan la legislación sectorial y las condiciones particulares que impone este Plan, incluidas en su caso las condiciones estéticas de aplicación a los entornos de interés.
4. En las Ordenanzas CA, CC, NRT1 y EPHU la formación de cubierta se regirá por las condiciones particulares señaladas en la respectiva Ordenanza.

**ARTÍCULO 5.2.25.
VOLUMEN
CONSTRUIDO**

Es el volumen que ocupa un edificio por encima de la línea de edificación.

**ARTÍCULO 5.2.26.
ALTURA LIBRE**

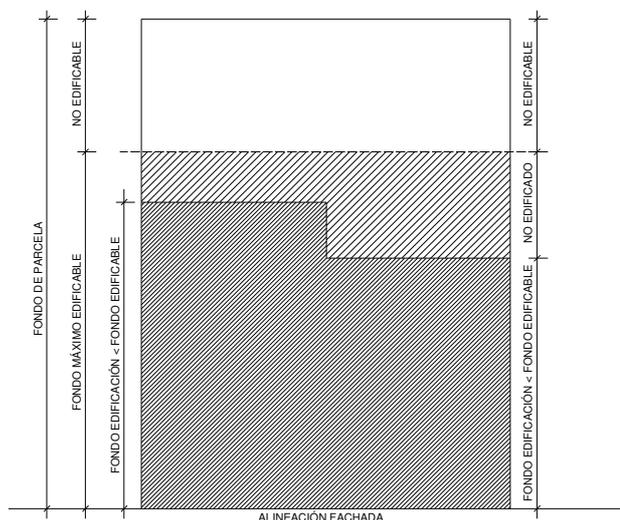
1. Se entiende por altura libre la distancia vertical existente entre la cara superior del pavimento terminado y el plano de techo de una misma planta.
2. Se entiende por altura libre mínima, la menor altura libre autorizada en cada caso por este Plan.
3. La altura libre mínima suele venir fijada por las condiciones de uso.



Dibujo 6.- Altura libre

**ARTÍCULO 5.2.27.
FONDO EDIFICABLE**

1. Es la máxima distancia, medida desde la alineación oficial, a la que puede situarse la fachada interior de un edificio.
2. En la Ordenanza 3 (MC), el fondo edificable en planta de piso queda señalado en los planos de ordenación mediante una línea de trazos que también sirve para delimitar, en una manzana, los ámbitos de aplicación de dos alturas máximas diferentes.



Dibujo 7.- Fondo edificable

**ARTÍCULO 5.2.28.
ÁREA DE
MOVIMIENTO**

1. Es la porción de solar dentro de la cual puede situarse libremente toda construcción que no sea enteramente subterránea.
2. El área de movimiento puede quedar definida:
 - A) Expresamente en los planos o fichas particulares de ordenación, mediante una trama delimitada por alineaciones interiores o exteriores.
 - B) Implícitamente, mediante la conjunción de las condiciones de posición (alineaciones, retranqueos, chaflanes, separación a linderos, separación entre edificios, etc.) y de aprovechamiento (ocupación, fondo edificable, superficie edificable, etc.).
3. Salvo indicación en contra, las construcciones enteramente subterráneas pueden situarse fuera del área de movimiento.

**ARTÍCULO 5.2.29.
SUPERFICIE
OCUPADA –
OCUPACIÓN**

1. Superficie ocupada es la superficie encerrada por las líneas de edificación de cualquier construcción.
2. Ocupación es la medición en metros cuadrados (m².) de esa superficie ocupada.

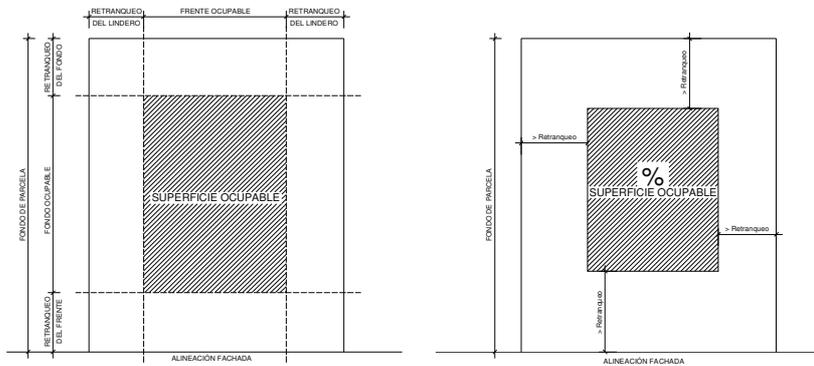
**ARTÍCULO 5.2.30.
SUPERFICIE
OCUPABLE –
COEFICIENTE DE
OCUPACIÓN**

1. Superficie ocupable es el tamaño máximo que puede alcanzar la superficie ocupada por una construcción.

2. La superficie ocupable puede quedar fijada:

- A) Indirectamente, mediante la conjunción de referencias de posición.
- B) Directamente, mediante el señalamiento en m². de esa superficie ocupable.
- C) Proporcionalmente, mediante el señalamiento de un coeficiente de ocupación establecido entre la superficie ocupable y una superficie de referencia. Por regla general esa superficie de referencia coincide con la superficie total de la parcela edificable. Pero en el caso de la Ordenanza 7 (EM), esa superficie de referencia está exclusivamente constituida por la porción de parcela incluida en una banda de 50 m. de fondo contados desde la alineación oficial.

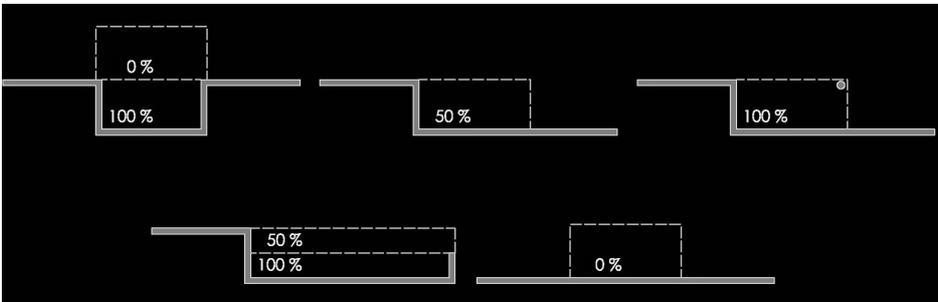
3. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar la totalidad del solar con la limitación que impone el Artículo 38.3 b) LUCyL y la excepción señalada en el Artículo 11.1.10.2.b de la Ordenanza 1 (CA) de estas Normas.



Dibujo 8.- Superficie ocupable

**ARTÍCULO 5.2.31.
SUPERFICIE
CONSTRUIDA**

1. La superficie construida por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de esa planta.
2. Del cómputo de la superficie construida en una planta se excluirán los espacios abiertos de uso público aunque estén cubiertos (entrantes, pasajes, soportales ...), las plantas bajas porticadas cuando estén abiertas, los patios y calles de circulación de uso público cubiertos por lucernarios aunque estén ventilados mecánicamente, los vanos de los espacios en doble altura, la porción de los cuerpos volados que esté abierta por tres lados, los vuelos y demás elementos exclusivamente ornamentales, la superficie bajo cubierta que no tenga posibilidades de uso o esté destinada a instalaciones generales de un edificio colectivo. A efectos del cómputo de la edificabilidad se excluirán de la superficie los sótanos y semisótanos.
3. Del cómputo de la superficie construida en una planta se deducirá el 50% de la porción de los porches y cuerpos volados abiertos al menos por dos lados.
4. La superficie construida de un edificio será la suma de la superficie construida computable de todas sus plantas y entreplantas.



Dibujo 9.- Superficie construida

**ARTÍCULO 5.2.32.
SUPERFICIE UTIL**

Es la superficie libre existente entre los paramentos verticales de un local con altura libre no inferior a la señalada para su uso.

**ARTÍCULO 5.2.33.
PLANTAS**

1. Se consideran plantas los distintos niveles en que se desarrolla la superficie edificada. Este Plan distingue las plantas siguientes:

A) Sótano:

- Se entiende por planta sótano aquella planta que tiene el techo por debajo de la cota de nivelación del edificio.
- Su altura libre no será inferior a 2.25 m., salvo lo dispuesto para garajes en el Artículo 6.4.5.3. de estas Normas.

B) Semisótano:

- Se entiende por planta semisótano aquella planta que tiene la cara superior del pavimento terminado por debajo de la cota de nivelación del edificio y el plano de techo por encima de esa cota de nivelación.
- Cuando el techo de esta planta esté a más de 1m. por encima de la cota de nivelación del edificio, la planta semisótano computará a efectos del cómputo del número de plantas del edificio.
- Su altura libre no será inferior a 2.25 m., salvo lo dispuesto para garajes en el Artículo 6.4.5.3. de estas Normas.
- La ocupación de la planta semisótano no podrá superar la ocupación permitida en planta baja.

C) Planta baja:

- Se entiende por planta baja, la planta sobre rasante que tiene la cara superior del pavimento terminado al nivel de la cota de nivelación del edificio o ligeramente por encima.
- El acceso principal a un edificio ha de estar situado en planta baja.

D) Planta de piso:

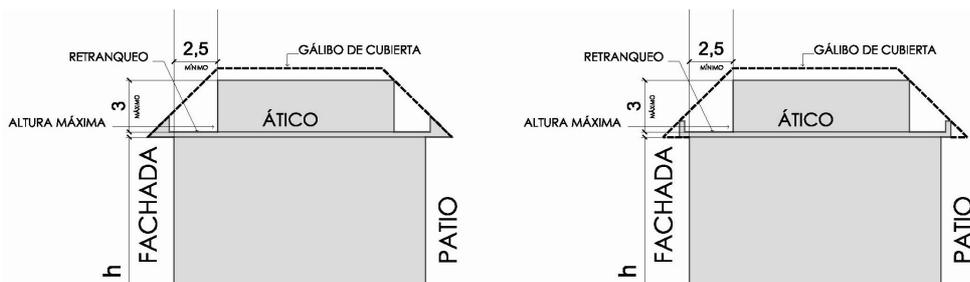
- Se entiende por planta de piso cualquier planta situada entre la planta baja y la planta bajo-cubierta.
- Salvo indicación en contra, su altura libre mínima será de 2,50 m.

E) Bajo cubierta:

- Se entiende por planta bajo cubierta la planta enteramente situada dentro del gálibo de cubierta.
- Su aprovechamiento urbanístico podrá ser independiente del de la planta de piso inferior, incluso en caso de uso residencial.
- Solo se admite la construcción de una planta dentro del gálibo de cubierta.
- En la obra de nueva construcción regida por las Ordenanzas 3 (MC), 4 (BL) y 7 (EM), la superficie ocupada de la planta bajo cubierta no podrá superar el 75% de la superficie ocupada de la planta inmediatamente inferior, una vez despojada ésta de sus cuerpos volados. Esta condición incluye los **áticos**, permitidos en las citadas ordenanzas MC, BL y EM.
- Salvo en la Ordenanza CA y en los áticos con las condiciones definidas a continuación, los usos situados en planta bajo-cubierta (excepto trasteros e instalaciones) deben quedar vinculados al uso de la planta inmediatamente inferior.

F) Ático:

- Se entiende por ático la planta situada por encima de la altura máxima de fachada, inscrita en el gálibo de cubierta, incluyendo también la altura del peto en la misma y con una altura máxima de cornisa de 3 m medidos sobre el solado acabado de la terraza.
- Se permite su uso como vivienda independiente, siempre bajo las condiciones de retranqueo mínimo respecto al plano de fachada exterior principal de 2,50 m. y dentro de la ocupación máxima del 75% respecto a la planta inmediatamente inferior, una vez despojada ésta de sus cuerpos volados.



Dibujo 10.- Ático

2. Entreplanta:

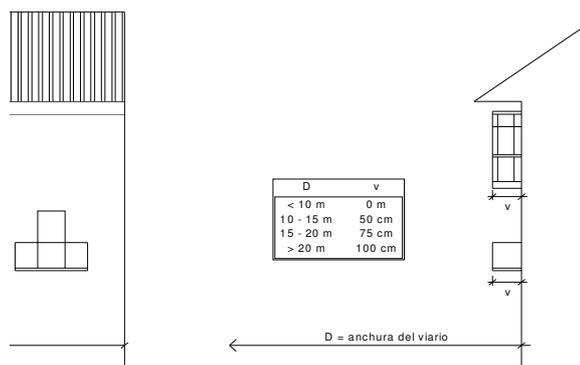
- A) Se entiende por entreplanta el nivel de edificación construido entre el suelo y el techo de una misma planta.
- B) La entreplanta no computa como planta a los efectos de la medición de altura de fachada pero su superficie construida computa a efectos de edificabilidad.
- C). Su superficie útil no podrá superar el 50 % de la superficie útil del local de la misma planta al que está adscrita.
- D). Salvo indicación en contra, dependiente de los usos, su altura libre mínima será de 2,50 m.
- E). Solo se admite la construcción de una entreplanta por planta.

ARTÍCULO 5.2.34. VUELOS

1. Se consideran vuelos los elementos arquitectónicos fijos, de marcado carácter superficial, que sobresalen de la fachada de un edificio, ya sean estos aleros, cornisas, marquesinas, partesoles u otros elementos decorativos que no generen superficie útil.
2. El saliente máximo de estos vuelos será de 1,50 m. contados desde el paramento exterior de la fachada.
En calles inferiores a 10 m. de ancho el saliente máximo de estos vuelos será de 0,90 m.
3. Los vuelos estarán situados a una altura mínima de 3 m. medidos en vertical desde cualquier punto de la línea de edificación.

**ARTÍCULO 5.2.35.
CUERPOS VOLADOS**

1. Se consideran cuerpos volados los elementos arquitectónicos fijos, de carácter volumétrico, abiertos o no, que sobresalen de la fachada de un edificio, ya sean estos balcones, terrazas, miradores, galerías, tendederos, o cualesquiera otros tipos de voladizo que generen superficie útil.
2. Los cuerpos volados solo podrán situarse en plantas de piso y a una altura mínima de 3 m. medidos en vertical desde cualquier punto de la línea de edificación. Deberán separarse al menos 0,60 m. de las medianerías laterales.
3. Salvo indicación contraria, los cuerpos volados solo podrán situarse en fachadas abiertas a:
 - A) Espacios libres públicos de anchura no inferior a 10 m.
 - B) Espacios libres de parcela de anchura no inferior a 10 m.
 - C) Combinaciones de los dos anteriores de anchura no inferior a 10 m.
4. Salvo indicación contraria, los cuerpos volados no podrán situarse en fachadas o patios abiertos a:
 - A) Patios de parcela.
 - B) Patios de manzana.
5. Salvo indicación contraria, el saliente máximo de los cuerpos volados será de:
 - A) 0,50 m. frente a espacios con anchura inferior a 15 m.
 - B) 0,75 m. frente a espacios con de anchura inferior a 20 m.
 - C) 1,00 m. en los demás casos autorizados.
6. Para el señalamiento del saliente máximo conforme a la norma anterior, se estará a la "moda" de la calle o plaza a la que dé frente la fachada y no a una circunstancia atípica de esa calle.
7. En los chaflanes, el saliente máximo será el de la calle contigua más ancha.
8. La superficie construida de los cuerpos volados de un edificio se medirá independientemente para cada fachada o grupo de fachadas contiguas (incluidas las correspondientes a chaflanes) y, en conjunto, no será superior al resultado de multiplicar la longitud de esas fachadas en la línea de edificación por el saliente máximo del cuerpo volado y por dos tercios del número de plantas de piso construidas.
9. La superficie construida anterior se podrá disponer libremente con las siguientes condiciones:
 - A) No superará, en ningún caso, el saliente máximo.
 - B) En el supuesto de dos o más fachadas contiguas (solares en esquina, por ejemplo), se podrá considerar como si fuera una sola.
 - C) En el supuesto de fachadas no contiguas (solares con fachada a dos calles paralelas, por ejemplo), esa la superficie construida se contabilizará y se dispondrá por separado en cada una de ellas.



Dibujo 11.- Cuerpos volados

CAPITULO 3

CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

ARTÍCULO 5.3.1. SUPERFICIE EDIFICABLE

Es el tope señalado por el planeamiento a la superficie construida total que se puede edificar en una determinada porción de suelo.

ARTÍCULO 5.3.2. VOLUMEN EDIFICABLE

Es el tope señalado por el planeamiento al volumen total que se puede edificar en una determinada porción de suelo.

ARTÍCULO 5.3.3. EDIFICABILIDAD

Edificabilidad es la medida superficial o volumétrica alcanzada respectivamente por la superficie o el volumen construidos en una determinada porción de suelo.

ARTÍCULO 5.3.4. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1. Es la relación existente entre la superficie o el volumen edificables y la superficie de la proyección horizontal de una determinada porción de suelo denominada "superficie de referencia".

2. El coeficiente de edificabilidad se expresa en las Ordenanzas y planos de Ordenación en términos de superficie, en m²./m². o en m³/m².

3. El señalamiento de un coeficiente de edificabilidad a una determinada porción de suelo fija la edificabilidad máxima que se puede materializar sobre esa porción de suelo; si de la aplicación conjunta de otras condiciones de posición, ocupación, altura, fondo, forma, volumen, separación a linderos, etc. resultase una edificabilidad menor, esta será la edificabilidad máxima permitida en esa porción de suelo.

ARTÍCULO 5.3.5. DENSIDAD

1. En ocasiones este Plan utiliza el concepto de densidad, acuñado por el Artículo 36 de la LUCyL, para limitar el aprovechamiento de una determinada porción de suelo.

2. Esta densidad puede venir señalada en los centroides de los planos de ordenación, en las Fichas de los Sectores o en la demás documentación de este Plan, de algunas de las siguientes maneras:

- A) En términos de superficie, como coeficiente entre la superficie edificable y la superficie de referencia de una determinada porción de suelo (m²./ m². ó m²./ Ha).
- B) En número de viviendas por hectárea (Viv./Ha)
- C) En términos absolutos, como máxima superficie construida (edificabilidad en m².) o máximo número de viviendas (nº Viv.) autorizados en esa porción de suelo.

**ARTÍCULO 5.3.6.
MODIFICACIÓN DE
LAS CONDICIONES
MORFOLÓGICAS**

1. Excepcionalmente, si de la aplicación de las condiciones de posición, ocupación, altura, fondo, forma, volumen, separación a linderos, etc. resultase una volumetría claramente inadecuada desde el punto de vista técnico o estético, el Ayuntamiento podrá aprobar mediante estudio de detalle una construcción alternativa que no supere ni la superficie ni el volumen edificables iniciales.

2. Salvo en el suelo rústico y en los “entornos de interés” del suelo urbano, esa construcción alternativa podrá superar en una planta la altura máxima permitida.

**ARTÍCULO 5.3.7.
ACREDITACIÓN DE
SUPERFICIES**

En las porciones de suelo donde las condiciones de aprovechamiento o de ocupación vengán señaladas en función de su superficie será preciso acreditar fehacientemente esta última mediante documento público.

CAPITULO 4 CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICAS

ARTÍCULO 5.4.1. PIEZA HABITABLE

1. Se considera pieza habitable todo local en el que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá tener contacto directo con el exterior, salvo que deba o pueda carecer de huecos en razón de la actividad singular que se realice en ella, en cuyo caso deberá contar con ventilación forzada.
3. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, con la excepción que se regula en el Artículo 6.1.6. de estas Normas

ARTÍCULO 5.4.2. VENTILACIÓN

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

1. Natural, cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
2. Forzada, cuando se realice mediante sistemas mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

ARTÍCULO 5.4.3. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE PIEZAS HABITABLES

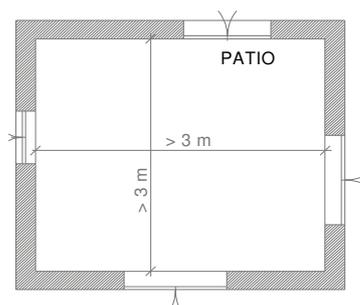
1. Salvo indicación contraria, toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la superficie útil de la pieza habitable. Se permiten dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación de anchura no inferior a 2 m.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión, al menos, equivalente al 1/16 de la superficie útil de la pieza habitable, acorde en todo caso con el C.T.E.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para la eliminación de esos gases.

**ARTÍCULO 5.4.4.
PATIO**

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de edificio.
2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patio:
 - A) **Patio de parcela:** es aquel que está situado, siquiera parcialmente, en el interior del fondo edificado.
 - B) **Patio de manzana:** es el patio que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con otras parcelas próximas, formar un espacio libre único común para todas ellas.
 - C) **Patio cerrado:** es el patio de parcela cerrado por la edificación en todo su perímetro.
 - D) **Patio abierto:** es el patio que no está cerrado por la edificación en todos sus frentes.
 - E) **Patio abierto a lindero:** es el patio de parcela situado junto a los laterales o el fondo de la parcela.
 - F) **Patio abierto a fachada:** es el patio de parcela abierto a la fachada exterior de un edificio.
 - G) **Patio mancomunado:** es el patio de parcela que da luces a edificios situados en solares diferentes.
3. El suelo de cualquier tipo de patio comunitario contará con acceso directo desde un espacio libre público, espacio libre privado, espacio común de circulación u otro espacio comunitario que haga posible la obligada limpieza y policía del mismo.
4. En edificios de superficie construida inferior a 1000 m²., cuando la disposición del acceso directo anterior penalice desproporcionadamente la distribución racional de la planta de acceso al patio comunitario, el Ayuntamiento podrá consentir soluciones alternativas (por ejemplo la constitución de una servidumbre de paso a través de locales de propiedad privada) que permitan alcanzar el mismo objetivo.

ARTÍCULO 5.4.5. DIMENSIONES DE LOS PATIOS

1. Las dimensiones de los patios serán tales que las luces rectas de las piezas habitables abiertas a él sean, como mínimo, iguales a un cuarto de la altura del patio, medida esta desde la cara superior del pavimento de esas piezas hasta el arranque de cubierta de la edificación circundante. El patio mantendrá esas dimensiones en toda su altura sin descontar aleros. Los paramentos que delimiten el patio serán totalmente verticales -90° respecto a la horizontal- a efectos del cómputo de la altura.
2. Las dimensiones de los patios serán tales que las luces rectas de las piezas no habitables abiertas a él (escaleras, pasillos, aseos, baños, etc.) sean, como mínimo, de 3 m.
3. A efectos de lo indicado en los Apartados anteriores, se entiende por luz recta de un hueco, la distancia entre el paramento exterior de la fachada que aloja el hueco y el muro o lindero opuesto, medida sobre una perpendicular a la propia fachada situada a eje del hueco.
4. Por otro lado, la forma de la planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a $1/4$ de la altura del patio, medida esta desde la rasante del patio hasta el arranque de cubierta de la edificación circundante. En todo caso ese diámetro no medirá menos de 3m. El patio mantendrá esa forma en toda su altura sin descontar aleros.
5. En todo caso se estará a las dimensiones de patio que señale el Código Técnico de la Edificación.



Dibujo 12.- Dimensiones de los patios

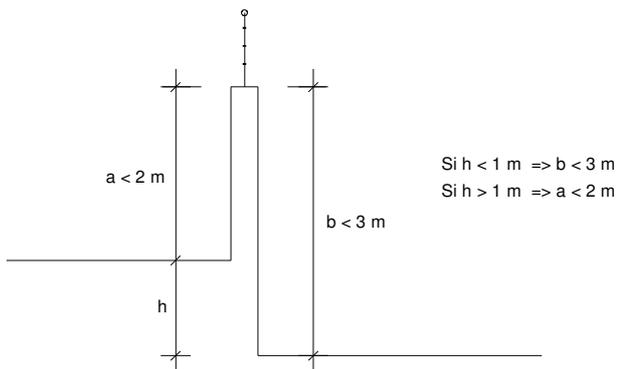
ARTÍCULO 5.4.6. PATIOS ABIERTOS A FACHADA

1. Los patios abiertos a fachada exterior o interior tendrán una anchura igual a $1/4$ de su altura, medida esta desde la rasante del patio hasta el arranque de cubierta de la edificación circundante. En todo caso ese ancho no será inferior a 4 m.
2. Los patios abiertos a fachada exterior no tendrán una profundidad mayor de 1,5 veces su anchura.
3. En las Ordenanzas CA, MC, NRT2 y R1, los patios abiertos a fachada exterior deben quedar separados 2,50 m. de los linderos laterales de la parcela.
4. El patio mantendrá esas dimensiones en toda su altura sin descontar aleros.

**ARTÍCULO 5.4.7.
PATIOS
MANCOMUNADOS**

Se consiente la mancomunidad de patios cuando se cumplan las condiciones siguientes:

1. La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones mínimas del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los predios sirvientes e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
2. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre mientras subsista alguna de las edificaciones cuyo patio la precise para conservar sus dimensiones mínimas.
3. Se permite la división del suelo de estos patios mancomunados con un muro de separación de fincas de altura no superior a 2 m.



Dibujo 13.- Patios mancomunados

**ARTÍCULO 5.4.8.
CUBRICIÓN DE
PATIOS**

No se permitirá la cubrición de los patios que den luces a alguna escalera o pieza habitable.

**ARTÍCULO 5.4.9.
CUARTO DE
LIMPIEZA**

En todos los edificios de uso colectivo, residencial o no, se dispondrá un cuarto ventilado, de al menos 2 m². de superficie útil, con acceso directo desde un espacio común de circulación, destinado a servicio de limpieza y dotado de vertedero y agua corriente.

CAPITULO 5 CONDICIONES GENERALES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS DE LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 5.5.1. DOTACIÓN DE AGUA

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de un servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.
2. 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.
3. En los edificios de 4 o más plantas sobre rasante deberá instalarse un grupo hidropresor que garantice presión y caudal adecuados en los puntos de consumo más elevados. Cuando estos edificios estén destinados a vivienda colectiva deberán instalarse además un aljibe con capacidad superior a 150 l / vivienda.
4. Las parcelas abastecidas por la red pública de suministro de agua potable dispondrán, en su acometida, de un contador general, oculto en un nicho ciego empotrado en el cerramiento de la parcela o en la propia fachada del edificio si esta resulte directamente accesible desde la vía pública.
5. En todos los edificios que tengan instalaciones suministro de agua diferenciadas por consumidor se dispondrá de un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados.

ARTÍCULO 5.5.2. ENERGÍA ELECTRICA

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de suministro general o a sistema adecuado de generación propia.
2. En todos los edificios que tengan instalaciones de suministro de energía eléctrica diferenciadas por consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.
3. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y de la estructura con arreglo a la reglamentación electrotécnica vigente.

**ARTÍCULO 5.5.3.
CALEFACCIÓN,
ACONDICIONAMIENTO
DE AIRE, AGUA
CALIENTE, GAS,
TELECOMUNICACIONES
Y DEMÁS
INSTALACIONES
PROPIAS DE LOS
EDIFICIOS**

1. Estas instalaciones y sus accesorios, como depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con la reglamentación vigente, en especial con el Código Técnico de la Edificación C.T.E. y en ningún caso podrán:

- A) Constituir un peligro.
- B) Causar molestias.
- C) Quedar vistos al exterior, excepción hecha de las antenas y de las instalaciones de tipo industrial.
- D) Ocupar el espacio libre público.
- E) Ocupar los soportales.

2. Los edificios dispondrán de arquetas u hornacinas ciegas registrables de dimensiones suficientes para alojar las acometidas de gas, agua, energía eléctrica y telecomunicaciones según normas de las compañías suministradoras.

3. Siempre que sea posible, en edificios de más de tres plantas, se preverán patinillos verticales de instalaciones, registrables y acordes con la normativa sectorial.

4. A los efectos de limitar el consumo de agua se apuntan las siguientes recomendaciones de diseño:

- A) Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de perlizadores o economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de dos y medio kilos por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm²) tengan un caudal máximo de 8 litros por minuto (8 l/min.).
- B) El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros limitará el volumen de descarga como máximo a seis (6) litros y dispondrá de la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.
- C) El mecanismo de las duchas incluirá economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de dos y medio kilos por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm²) tenga un caudal máximo de diez litros por minuto (10 l/min).
- D) Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a un litro (1 l) de agua.
- E) En todo caso se estará a lo señalado al efecto en el Código Técnico de la Edificación.

**ARTÍCULO 5.5.4.
SERVICIOS
POSTALES**

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

**ARTÍCULO 5.5.5.
EVACUACIÓN DE
AGUAS RESIDUALES**

1. En suelo urbano las aguas residuales deberán acometer forzosamente a la red general de alcantarillado, a través de pozo de registro situado fuera de la vía pública.

2. Las aguas residuales industriales serán objeto de depuración previa a su vertido a la red general, de conformidad con la legislación sectorial que les sea de aplicación.

ARTÍCULO 5.5.6. EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

1. No se permitirá la salida libre de humos o gases por fachadas, patios, balcones, ventanas y similares, aunque dicha salida tenga carácter provisional en ninguno de estos dos casos:

- A) Obras de nueva construcción de vivienda colectiva, adosada, pareada o en hilera.
- B) Obras de ampliación, rehabilitación integral o reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie construida de inmueble.

2. Se exceptúan de dicha prohibición las salidas de gases de combustión de calderas de gas con circuito estanco, que se admitirán en patios cerrados debidamente ocultas – patinillos-, salvo indicación contraria del C.T.E.

3. Todo conducto o chimenea tendrá aislamiento, revestimiento y altura suficientes para evitar ruidos, vibraciones, olores, radiaciones de calor o cualesquiera otras molestias o perjuicios a terceros.

4. Los conductos o chimeneas no discurrirán nunca vistos por fachada.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y en las salidas de humos, olores y vahos de las cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, cafeterías u otras actividades similares.

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

ARTÍCULO 5.5.7. APARATOS ELEVADORES

1. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga el pavimento de alguna planta de uso independiente a:

- A) Más de 8 m. por encima de la rasante de la vía pública en el eje del acceso principal al edificio.
- B) Más de 4 m. por debajo de la rasante de la vía pública en el eje del acceso principal al edificio.

2. En el caso del Apartado anterior el número de ascensores por cada núcleo de escaleras será, al menos, de uno por cada dieciséis viviendas o fracción adicional, cumpliendo la siguiente tabla.

Nº de viviendas	Hasta 16	17 a 24	25 a 33	Más de 33
Nº de ascensores / núcleo de escaleras	1	2	3	4

Tabla 2.- Aparatos elevadores

3. Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia, especialmente a la normativa sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas en Castilla y León.

4. Los aparatos elevadores no podrán desembarcar en vestíbulos que no tengan comunicación con alguna escalera de evacuación libremente accesible, bien directamente, bien a través de algún corredor.

**ARTÍCULO 5.5.8.
DOTACIÓN DE
ESTACIONAMIENTO**

1. Será obligatoria la dotación de, al menos, el número de plazas de estacionamiento para turismos que señalan estas Normas para cada uso.
2. A efectos del cumplimiento del Apartado anterior, los elementos comunes a varios usos se asignarán proporcionalmente a su respectiva superficie.
3. La dotación total de plazas de estacionamiento para turismos de un edificio, inmueble o instalación será la suma de las dotaciones que correspondan a los diferentes usos que albergue.
4. Los edificios de nueva planta contarán asimismo con, al menos, una plaza de estacionamiento para motocicletas y ciclomotores por cada 20 plazas de estacionamiento para turismos y fracción adicional.
5. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar la aplicación de un régimen flexible de dotación de estacionamiento en los siguientes supuestos:
 - A) Cuando un instrumento de planeamiento que establezca, modifique o complete la ordenación detallada justifique la necesidad de desincentivar la afluencia de vehículos de transporte privado y señale en cada caso concreto otro número de plazas de estacionamiento exigibles.
 - B) Cuando un instrumento de planeamiento que establezca, modifique o complete la ordenación detallada resuelva la totalidad o parte de la dotación de estacionamiento en espacios comunes específicos, pudiendo autorizarse un único garaje o aparcamiento para varios edificios, siempre que la distancia entre los accesos al edificio y las plazas vinculadas al mismo no sea superior a 150 m.
 - C) En el caso de edificios catalogados.
 - D) En los casos citados en el Artículo 11.1.24. de la Ordenanza 1 (CA) de estas Normas.
 - E) Cuando las características del solar o del viario de acceso lo hicieren necesario por no existir solución técnica adecuada. En este caso, el peticionario de la licencia deberá solicitar la reducción o exención de la dotación obligatoria aportando la justificación técnica correspondiente.

**ARTÍCULO 5.5.9.
APARCAMIENTOS Y
GARAJES
MANCOMUNADOS**

Se consentirá la mancomunidad de aparcamientos y garajes cuando se cumplan las condiciones siguientes:

1. La mancomunidad que sirva para completar la dotación mínima de estacionamiento o procurar el correspondiente acceso habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre el predio sirviente e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
2. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre mientras subsista alguna de las causas señaladas en el Apartado anterior.

CAPITULO 6 CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 5.6.1. SEÑALIZACIÓN DE FINCAS

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número de policía que le corresponda en la vía o espacio público en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

ARTÍCULO 5.6.2. SEÑALIZACIÓN DE EDIFICIOS

Las áreas de uso público tanto interiores como exteriores de los edificios y los espacios de pública concurrencia deberán tener señalizados todos los elementos necesarios para la actuación de los servicios de salvamento y protección y para la orientación, desplazamiento, protección, seguridad y evacuación de las personas, como son las salidas, rampas y escaleras de uso normal y de emergencia, el peldañado, los aparatos de extinción de incendios, los sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, los accesos, ascensores y servicios, los cuartos de instalaciones, los teléfonos de uso público, los medios de circulación para personas discapacitadas, etc.

ARTÍCULO 5.6.3. PUERTA DE ACCESO

1. Los edificios tendrán una puerta de acceso principal desde el espacio exterior, situada en planta baja, cuyas dimensiones de paso, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no serán inferiores a 1,30 m. de ancho y 2,10 m. de alto.

2. Esa puerta de acceso deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco de la planta baja.

ARTÍCULO 5.6.4. ESPACIOS COMUNES

1. Se entiende por espacios comunes de un edificio, las dependencias compartidas por varios usos o actividades de ese edificio. Son pues espacios comunes de un edificio por ejemplo: los salones de un hotel, los aseos compartidos de varias tiendas u oficinas, los garajes y los cuartos de instalaciones de un edificio de uso colectivo, etc.

2. Se entiende por espacios comunes de circulación de un edificio, los espacios comunes que permiten, para el público en general, la comunicación interior de las distintas dependencias o viviendas del edificio entre sí, con el exterior y con los garajes, los cuartos de instalaciones, la cubierta, los patios y cualquier otro espacio que lo precise. Son pues espacios comunes de circulación, entre otros posibles: los portales, los rellanos, las escaleras, las rampas, los ascensores, los distribuidores, los pasillos, los corredores y las calles de los garajes.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas, los espacios comunes de circulación cumplirán las condiciones siguientes:

A) El espacio de circulación de los portales tendrá una anchura mínima de 2,50 m, con un círculo inscribible de ese diámetro, desde la alineación oficial hasta el arranque de la escalera principal y el área de acceso a los aparatos elevadores.

B) En los distribuidores de acceso a viviendas o locales deberá poderse inscribir un círculo de, al menos, 1,20 m. de diámetro. Cuando esos distribuidores den acceso a más de 4 viviendas o locales, el diámetro del círculo no será inferior a 1,50 m.

C) Los demás espacios comunes de circulación tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. hasta 10 viviendas servidas, de 1,50 m. mínimo hasta 20 viviendas servidas, de 1,70 hasta 30 viviendas y de al menos 2 m. para más de 30 viviendas.

D) La forma y dimensiones de los espacios comunes de circulación permitirán el traslado de una persona en camilla desde cualquier local o vivienda hasta la vía pública.

4. Cuando la altura libre de planta baja lo permita, sobre el portal se consentirá la construcción de un forjado para albergar espacios y servicios comunes del inmueble tales como cuartos de comunidad, de contadores, de instalaciones o de limpieza, excluyendo los demás usos.

ARTÍCULO 5.6.5. ESCALERAS

1. Salvo disposición en contra, las escaleras con utilización por el público tendrán una anchura mínima de 1,10 m.
2. En los edificios las escaleras tendrán luz y ventilación natural directa a calle o patio, con una superficie mínima practicable de 1 m². en cada planta de piso.
3. En las edificaciones de hasta cuatro plantas, se admitirán escaleras con luz y ventilación cenital. En ese caso, la dimensión libre mínima del lucernario y del hueco de escalera será de 0,80 m.
4. Por debajo de la cota de nivelación, se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa cuando cumplan las condiciones siguientes:
 - A) Las escaleras tendrán ventilación en cada planta mediante chimenea o cualquier otro sistema válido técnicamente.
 - B) Las escaleras estarán construidas con materiales resistentes al fuego.

ARTÍCULO 5.6.6. PREVENCIÓN DE LAS CAIDAS

1. Se deberá impedir el riesgo de caída a distinto nivel desde cualquier altura superior a 0,50 m.
2. Los resaltos del pavimento de altura superior a 0,50 m. estarán protegidos por antepechos o barandillas de 0,95 y 1,00 m. de altura mínima respectivamente.
3. Para alturas sobre el suelo superiores a 20 m., los antepechos o barandillas tendrán una altura mínima de 1,05 y 1,10 m. respectivamente.
4. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los huecos de fachada, miradores, galerías así como los perímetros exteriores de escaleras, rampas, balcones, terrazas y demás espacios abiertos accesibles a las personas.

ARTÍCULO 5.6.7. DERRIBOS

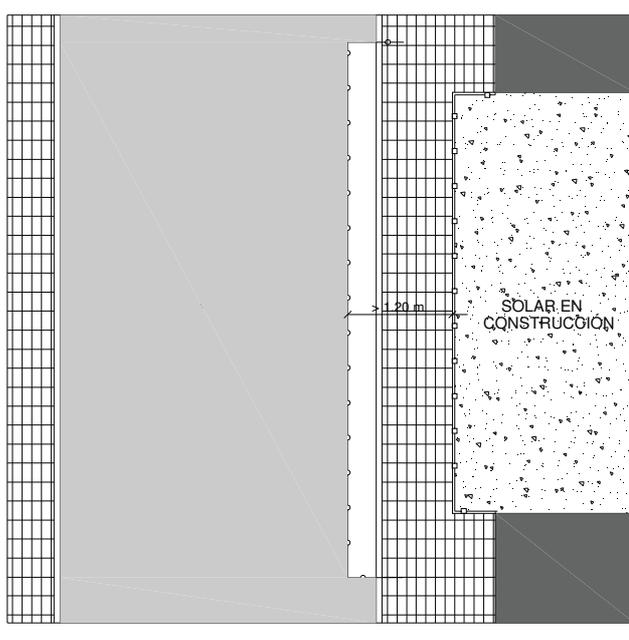
1. Los derribos se realizarán en horario diurno. La propiedad, la dirección facultativa y el contratista de las obras o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de las molestias que se originen por incumplir esta obligación.
2. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de la dirección facultativa cuando razones de alejamiento al centro de la población, de tráfico, etc. justifiquen la aplicación de un horario alternativo.
3. Queda prohibida la utilización de explosivos salvo autorización expresa.
4. Los escombros procedentes de derribos o de cualquier otro tipo de obra se transportarán a planta de tratamiento o vertedero controlado en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros o de polvo durante el trayecto.

ARTÍCULO 5.6.8. APEOS

1. La ejecución de apeos precisa una licencia de obras concedida a un proyecto o memoria técnica suscrita por técnico competente.
2. Cuando por derribos u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, bien el propietario de la edificación afectada bien el promotor de las obras contiguas deberá solicitar la licencia correspondiente.
3. En todo caso el promotor de las obras contiguas debe adquirir el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda reclamar el importe de esos gastos, con arreglo a Derecho.
4. Cuando las obras afecten a una medianera se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres en el Código Civil.
5. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, su promotor tendrá la obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los propietarios y derechohabientes de las fincas colindantes, por si procediera adoptar alguna precaución especial.
6. En caso de urgencia por peligro inmediato, la propiedad, el promotor o la Dirección Facultativa antes mencionados podrán disponer en el acto la ejecución de los apeos y de las obras necesarias para garantizar la seguridad de las personas y de los bienes, aunque esos apeos consistan en tornapuntas exteriores; tras lo cual darán cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas y solicitarán la licencia correspondiente dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes.

ARTÍCULO 5.6.9. VALLADO DE OBRAS

1. En toda obra que afecte a una fachada debe colocarse una valla de protección de 2 m. de altura mínima, formada con materiales que ofrezcan seguridad y aspecto decoroso.
2. En todo caso se habilitará un paso seguro para el público en general, de 1,20 m. de anchura libre mínima entre la valla y la circulación rodada.
3. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de la valla cuando esta invada la calzada.



Dibujo 13.- Vallado de obras

**ARTÍCULO 5.6.10.
CONSTRUCCIONES
PROVISIONALES**

1. En el interior de los solares en los que se vayan a ejecutar obras, se permitirán construcciones provisionales destinadas a albergar acopios de materiales, elementos de la construcción, casetas de obra y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícito la autorización para llevar a cabo las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

2. Las obras provisionales amparadas por licencia deberán ser desmontadas o demolidas y retiradas:

- A) A la terminación de la obra principal.
- B) Antes de solicitar la devolución de fianza y las licencias de apertura o de primera ocupación.
- C) En caso de anulación o caducidad de la licencia.

**ARTÍCULO 5.6.11.
MAQUINARIA E
INSTALACIONES
AUXILIARES DE
OBRA**

1. La instalación y funcionamiento de elementos de esta naturaleza en las obras de construcción ha de ser objeto de autorización municipal de carácter provisional.

2. La maquinaria y las instalaciones auxiliares de obra deberán ser desmontadas y retiradas:

- A) A la terminación de la obra principal.
- B) Antes de solicitar la devolución de fianza y las licencias de apertura o de primera ocupación.
- C) En caso de anulación o caducidad de la licencia.

CAPITULO 7 CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES

ARTÍCULO 5.7.1. COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES

1. Todas las actividades, instalaciones o proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o los bienes, quedan obligados al cumplimiento de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental (BOCyL 14 de abril 2003) y a adoptar todas las medidas necesarias de corrección o prevención para que su implantación en el término municipal pueda ser considerada compatible.

2. Además, para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

A) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, vapores, olores desagradables, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas por la legislación sectorial o por estas Normas.

B) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o simplemente molestos.

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

E) No transmitir al exterior niveles de ruido superiores a los autorizados para la zona.

ARTÍCULO 5.7.2. LUGARES DE OBSERVACIÓN DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES

El cumplimiento de las condiciones generales ambientales señaladas por estas Normas deberá ser comprobado en los siguientes lugares de observación:

A) En el punto en que la contaminación resulte más aparente, cuando se pretenda comprobar:

- la emanación de gases, humos o polvo.
- el vertido de residuos sólidos o líquidos contaminantes.
- la producción de deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o emisiones radiactivas.

B) En el punto o puntos en donde se pueda originar, en el caso de peligro de explosión.

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

ARTÍCULO 5.7.3. RADIACIONES O PERTURBACIONES

1. Las actividades susceptibles de generar radiaciones o perturbaciones eléctricas deberán cumplir la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. No se permitirá el funcionamiento de ningún equipo o maquinaria que emita radiaciones peligrosas o produzca perturbaciones (eléctricas o de otra índole) que afecten al funcionamiento de cualquier otro equipo o maquinaria diferentes.

ARTÍCULO 5.7.4. RUIDOS

1. En el medio ambiente exterior, no se podrá producir ningún tipo de ruido, excepto el generado por el tráfico rodado, que sobrepase -en cada zona según su uso predominante- los siguientes niveles máximos expresados en dB(A):

	Día	Noche
Zona de Equipamiento sanitario	45	35
Zona de Viviendas u oficinas	55	45
Zona de Servicios terciarios no comerciales	55	45
Zona de Equipamientos no sanitarios	55	45
Zona de Actividades comerciales	65	55
Zona de Almacenes y actividades industriales	70	55

2. El ruido transmitido al exterior por cualquier actividad, medido en los lugares de observación señalados en el Artículo 5.7.2.C) de esta Normas, tampoco podrá sobrepasar los niveles máximos señalados en el Apartado anterior.

3. El ruido transmitido al ambiente interior de instalaciones, equipamientos y viviendas se medirá en el interior de la instalación, equipamiento o vivienda afectada y, según su uso, no podrá superar los siguientes niveles máximos expresados en dB(A):

		Día	Noche
Equipamiento	Sanitario o social	30	25
	Cultural o religioso	30	30
	Educativo	40	30
	Para el ocio	40	40
Servicios terciarios	Hospedaje	40	30
	Oficinas	45	35
	Comercio	55	40
Residencial	Piezas habitables	35	30
	Pasillos y aseos	40	35
	Espacios comunes de circulación	50	40

4. Entre las 22 y las 8 horas, el nivel de ruido transmitido al ambiente interior de una vivienda no podrá sobrepasar en más de 3 dB(A) el ruido de fondo, entendiéndose por tal el nivel de ruido del ambiente exterior una vez descontados los valores punta accidentales y el ruido transmitido por la actividad que cause molestias.

5. Los titulares de actividades cuyos equipos de música puedan transmitir niveles de ruido superiores a los máximos señalados en los cuatro Apartados anteriores, estarán obligados a instalar, en esos equipos, limitadores que garanticen el cumplimiento de esos Apartados. La licencia ambiental de estas actividades señalará el calibrado adecuado de esos limitadores.

6. En todo lo no especificado en este Artículo será de aplicación subsidiaria el Decreto 3/1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, en cuanto a perturbaciones por ruido, así como las determinaciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación C.T.E.

ARTÍCULO 5.7.5. VIBRACIONES

1. No podrá transmitirse, a los lugares de observación señalados en el Artículo 5.7.2.C) de estas Normas, ninguna vibración que sea detectable sin necesidad de emplear instrumentos de medición.

2. Como medida correctora que permita garantizar el cumplimiento del Apartado anterior, los elementos generadores de vibración se dispondrán:

- A) En el suelo, sobre bancada anti-vibratoria independiente de la estructura y del suelo del local.
- B) En las paredes, sobre apoyos elásticos.

3. En todo lo no especificado en este Artículo, será de aplicación subsidiaria el Decreto 3/1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, en cuanto a perturbaciones por vibraciones.

ARTÍCULO 5.7.6. DESLUMBRAMIENTOS

Desde los lugares de observación señalados en el Artículo 5.7.2.A) de estas Normas, no deberá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, producido por fuentes luminosas de gran intensidad o por procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como los utilizados en las soldaduras.

ARTÍCULO 5.7.7. EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación que pueda causar molestias o daños a las personas, la fauna, la flora o los bienes o que pueda deteriorar las condiciones de salubridad u ornato públicos.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan, en los lugares de observación señalados en el Artículo 5.7.2.C) de estas Normas, olores que sean detectables sin necesidad de emplear instrumentos de medición.

3. En ningún caso, los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera podrán ser evacuados libremente al exterior, sino a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la normativa sectorial de aplicación.

4. La evacuación de gases, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizará a través de chimenea adecuada al caso. Será exigible la instalación de sistemas de depuración que eviten la emisión de polvos o pavesas.

**ARTÍCULO 5.7.8.
VENTILACIÓN DE
LOCALES
COMERCIALES**

1. Los proyectos de obra que incluyan la disposición de locales comerciales sin acondicionar situarán, al menos, una chimenea estanca e independiente de ventilación de 20 cm. de diámetro interior, por cada 50 m². de superficie útil de local, repartidas razonablemente.

2. Todos los proyectos de acondicionamiento de locales comerciales definirán, con precisión y realismo, las instalaciones de ventilación o climatización que precisen.

3.-La evacuación de aire procedente de la renovación-ventilación del interior de los locales, se realizará atendiendo al volumen de aire evacuado y al tipo de actividad.

3.1.- ACTIVIDADES ENGLOBALADAS EN EL USO COMERCIAL Y OFICINAS

Volumen de aire evacuado inferior a 0,2 m³/s.

- La distancia existente entre la zona de expulsión del aire, con flujo perpendicular al plano de fachada, y el punto mas próximo de cualquier hueco, será de 2,00 m.
- Cuando el caudal de aire se evacue a vía publica, la rejilla de salida estará al menos a 2,00 m de la superficie de la acera.

Volumen de aire evacuado comprendido entre 0,2 y 1,00 m³/s.

- Las anteriores distancias serán de 3,00 m.
- Cuando el caudal de aire se evacue a vía publica, la rejilla de salida estará al menos a 2,00 m de la superficie de la acera.

Volúmenes superiores a 1,00 m³/s.

- La evacuación se realizará a través de chimenea estanca, con salida a cubierta de sección suficiente y de uso exclusivo, cuya desembocadura supere, al menos, 1,00 m la cumbrera del edificio propio o colindante en un radio de 15 m.

3.2.- ACTIVIDADES ENGLOBALADAS EN EL USO HOSTELERO, SALAS DE REUNION Y OTRAS ACTIVIDADES PRODUCTORAS DE OLORES, POLVOS, GASES, VAPORES, HUMOS, ETC.

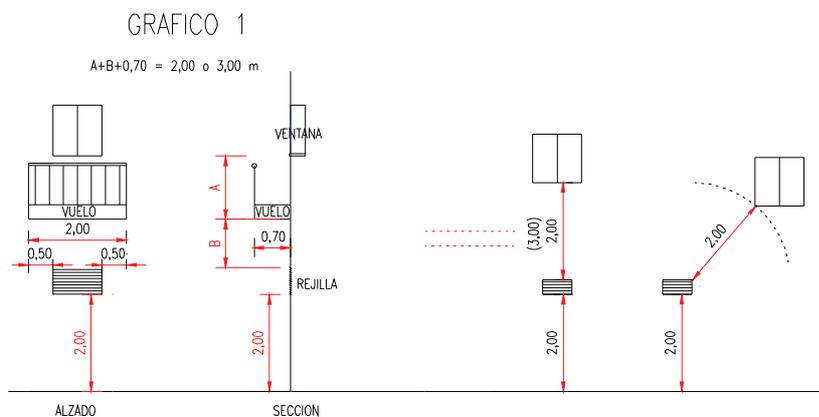
- Para actividades hosteleras, salas de reunión y aquellas actividades comerciales productoras de olores, polvos, gases, vapores, humos, etc. Con independencia del volumen de aire a evacuar, la evacuación se realizará a través de chimenea estanca, con salida a cubierta de sección suficiente, de uso exclusivo y cuya desembocadura supere al menos 1,00 m la cumbrera del edificio propio o colindante en un radio de 15 m
- En las salidas de humos, vahos, polvos y pavesas, en cocinas de hoteles, restaurantes, cafeterías, etc. se instalaran filtros depuradores.

3.3.- EN EL CASO DE QUE EL AIRE PROVENGA DEL CONDENSADOR DE CLIMATIZACION

- En el caso de que el aire provenga del condensador de un equipo de climatización, bien situado tras una rejilla en el paramento de fachada, o en una sala de maquinas cerrada, (el aire de entrada a dicha sala proceda del exterior y no del propio local), la distancia entre la rejilla y cualquier hueco o ventana situada en el mismo paramento será de 2,00 m (si el caudal es inferior a 1 m³/s) y de 3,00 (si el caudal es inferior a 2 m³/s).
- Si el caudal es superior a 2 m³/s la evacuación se realizará a través de chimenea estanca, con salida a cubierta, de sección suficiente y de uso exclusivo, cuya desembocadura supere al menos 1,00 m la cumbrera del edificio propio o colindante en un radio de 15 m.
- Cuando el aire se evacue a vía publica, la rejilla de salida estará al menos a 2,00 m de la superficie de la acera.

EN GENERAL

1. Si la rejilla es exclusiva de salida de aire de climatización, será como mínimo de $0,30 \text{ m}^2$ por cada m^3/s de aire evacuado.
2. Si la rejilla es continua y tras ella se realiza la entrada y salida de aire a la unidad condensadora, será como mínimo de $0,50 \text{ m}^2$ por cada m^3/s de aire evacuado por el equipo de climatización.
3. En caso de que la distancia de la rejilla al a acera sea inferior de $4,00 \text{ m}$., se contará con rejilla de lamas fijas orientadas hacia arriba con un ángulo de inclinación de 45°
4. En el supuesto de que entre el punto de salida de aire y el hueco mas próximo se interponga un obstáculo de al menos $2,00 \text{ m}$ de longitud y $0,70$ de vuelo, dejando al menos $0,50 \text{ m}$ libres a cada lado del vuelo, las mediciones se realizaran sumando los segmentos que formen el recorrido más corto entre esos dos puntos.



Dibujo 14.- Ventilación de locales comerciales

ARTÍCULO 5.7.9. IMPLANTACIÓN DE ESTACIONES DE TELEFONÍA MÓVIL

1. Salvo indicación en contra de este Plan o de una Ordenanza Municipal específica, se permite la implantación de estaciones base de telefonía móvil que cumplan la legislación sectorial que les afecta y queden ubicadas:

- A) en edificios conformes con el planeamiento urbanístico vigente o
- B) en el espacio libre de parcela

2. En todo caso, estas instalaciones quedan sometidas a las condiciones generales de edificación y a las condiciones particulares que imponga el régimen de suelo rústico o la ordenanza de suelo urbano que sea de aplicación en la parcela donde se pretenda localizar.

CAPITULO 8 CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

ARTÍCULO 5.8.1. APLICACIÓN

1. Las condiciones generales estéticas señaladas en este Capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.
2. En todo caso, el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de bienes urbanos para que den cumplimiento a esas condiciones.
3. El conjunto de las condiciones estéticas aplicables a un determinado caso está integrado por estas condiciones generales estéticas, vigentes en todo el término municipal, por las condiciones particulares estéticas de aplicación en cada zona y, en su caso, por las condiciones particulares de protección aplicables a cada espacio o inmueble catalogado.

ARTÍCULO 5.8.2. FACHADAS

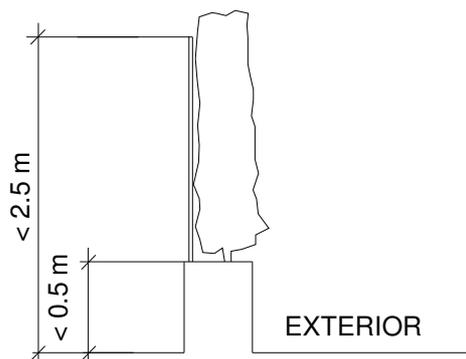
1. El diseño de las fachadas será acorde con las condiciones de ornato público, adecuación tipológica, respeto al entorno y a los espacios y edificios catalogados.
2. Las fachadas laterales y posteriores serán tratadas con calidad, composición y materiales similares a los de la fachada principal.
3. El canto visto de los aleros no será superior a 15 cm.

ARTÍCULO 5.8.3. MEDIANERAS

1. En todo caso, los testeros y medianeras al descubierto serán tratados de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato público, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de adecuación de medianeras en función de su relevancia visual o estética para determinados espacios públicos.
3. El Ayuntamiento podrá fijar criterios estéticos de obligada observancia en las obras de mantenimiento o de adecuación de determinadas medianeras así como requerir a la propiedad de esos inmuebles para que les den cumplimiento.

ARTÍCULO 5.8.4. CERRAMIENTOS

1. Los solares y las fincas que el Ayuntamiento señale deberán ser vallados mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial.
2. En las zonas de vivienda unifamiliar, el posible cerramiento de solares deberá resolverse:
 - A) Con elementos ciegos de 0,50 m. de altura máxima completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos, pantallas vegetales o elementos similares de 2,50 m. de altura máxima total.
 - B) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 m. ni rebasen los 2 m. de altura.
3. Excepcionalmente, en aquellos edificios singulares cuyo uso requiera especiales medidas de seguridad, el Ayuntamiento podrá autorizar que el cerramiento de parcela se ajuste a las necesidades de la actividad.
4. En ningún caso se permitirá el remate de los cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
5. En todo caso, el límite entre el espacio libre de parcela y el viario público debe quedar señalado, en la alineación y rasante oficiales, bien mediante cerramiento, bien mediante otro elemento lineal fijo (encintado o bordillo) que evidencie la distinta calificación urbanística de los terrenos.



Dibujo 15.- Cerramientos

ARTÍCULO 5.8.5. SOPORTALES

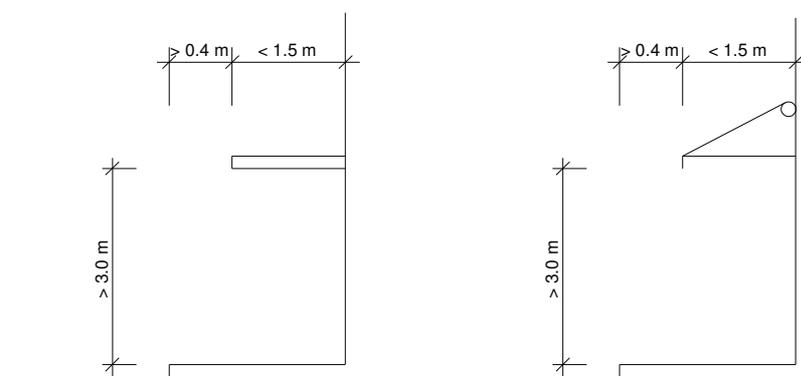
1. Será obligada la construcción de soportales allí donde los señalen los planos de ordenación.
2. Los soportales solo pueden ser destinados al tránsito peatonal público.

ARTÍCULO 5.8.6. CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO

1. Las construcciones e instalaciones de ampliación y de nueva planta deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente y la posición de hitos, cornisas, perfiles y otros elementos visuales.
2. Para asegurar una adecuada integración de la nueva construcción en ese entorno, ya en proyecto, se tendrán en cuenta:
 - A) El impacto visual de la nueva construcción sobre la imagen de la zona.
 - B) Las condiciones tipológicas y ambientales dimanadas de las construcciones vecinas y de los espacios abiertos, públicos o privados, a los que dé frente la nueva construcción.
 - C) La incidencia de la nueva construcción sobre su entorno, en términos de soleamiento y ventilación.
3. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión, en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización del paisaje que permita, mediante fotomontajes o técnicas de Realidad Virtual, evaluar la impronta de la solución propuesta sobre el estado actual del entorno.
4. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción del espacio urbano.
5. Queda estrictamente prohibido el tendido de ropa en lugares visibles desde el espacio libre público o espacio libre privado en contacto con la vía pública.

ARTÍCULO 5.8.7. TOLDOS Y MARQUESINAS

1. Se permiten los toldos ligeros móviles que cumplan las condiciones siguientes:
 - A) Altura mínima sobre la rasante de la acera o del terreno: 3 m.
 - B) El saliente máximo en vuelo desde la fachada del inmueble será el menor de los siguientes:
 - a. 1,50 m.
 - b. El ancho de la acera menos 0,40 m.
 - c. El saliente que no afecte al arbolado, a las instalaciones o al mobiliario urbano.
2. Se permiten las marquesinas y los toldos fijos que cumplan las condiciones de los vuelos.



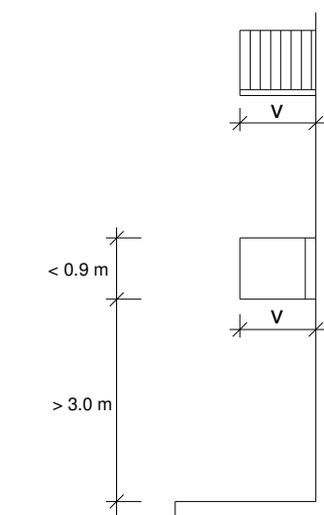
Dibujo 16.- Toldos y marquesinas

**ARTÍCULO 5.8.8.
RÓTULOS Y
ANUNCIOS**

1. En los “entornos de interés” se cumplirán las condiciones señaladas en los Artículos 11.1.46. / 11.1.47 y 11.1.48. de estas Normas.
2. En el resto del municipio y en tanto no se apruebe una ordenanza específica de publicidad exterior, los rótulos y anuncios apoyados sobre los edificios cumplirán las condiciones siguientes:
 - A) Su saliente máximo será de 10 cm respecto de la fachada.
 - B) Quedan prohibidos los anuncios en papel, tela y otros materiales que no reúnan condiciones de durabilidad, dignidad o estética.
 - C) Sólo podrán ocupar una banda de 0,90 m. de altura máxima situada 0,50 m. por encima del dintel de los huecos de planta baja.
 - D) También se permiten las placas de dimensiones máximas iguales a 25x25x0,2 cm. adosadas a las jambas de los huecos de planta baja.
 - E) En edificios exclusivos de uso comercial, uso industrial o uso de salas de reunión, los rótulos y anuncios podrán situarse:
 - a. En toda la fachada, siempre que no intercepten vistas o ventilaciones obligatorias.
 - b. Como coronación del edificio, siempre que no tenga más de 3m. de altura.
 - F) Los rótulos de letras sueltas se podrán adosar a los cantos, frontal y laterales, de las marquesinas cuando no tengan más de 25 cm. de alto.
3. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de carteles publicitarios.
4. La preceptiva solicitud de licencia para colocar elementos de publicidad exterior irá acompañada de una representación gráfica de toda de la fachada o lugar de emplazamiento, en la que se documenten dimensión, forma, color, material, sistema de anclaje, posición e impacto en la edificación y en el entorno.
5. La instalación de rótulos o anuncios luminosos exteriores requerirá la conformidad de los propietarios (y de sus derechohabientes en su caso) de los locales con huecos situados a menos de 5 m. del anuncio.
6. Se prohíben expresamente las vallas publicitarias en los “entornos de interés”.

ARTÍCULO 5.8.9. BANDEROLAS

1. Se entiende por banderola cualquier anuncio comercial situado perpendicularmente al plano de fachada.
2. En calles de ancho menor de 5 m. o en ausencia de aceras se prohibirán en absoluto, salvo que dicho vial tenga carácter peatonal o preferentemente peatonal.
3. Se autorizará la colocación de un solo rótulo en banderola por establecimiento y fachada, en planta baja, para locales comerciales, despachos profesionales u oficinas, previa solicitud de licencia acompañada de una representación gráfica del total de la fachada, en la que se documenten dimensión, forma, color, material, sistema de anclaje, posición e impacto en la edificación.
4. En los "entornos de interés" se cumplirán las condiciones señaladas en los Artículos 11.1.46. / 11.1.47 y 11.1.48. de estas Normas.
5. Por norma general, en el resto del municipio y en tanto no se apruebe una ordenanza específica de publicidad exterior, las banderolas cumplirán las condiciones siguientes:
 - A) Altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno: 3 m.
 - B) Saliente máximo desde el plano de fachada (v en gráfico): 1 m.
 - C) Altura máxima del anuncio: 0,90 m.
6. En las plantas de piso, las banderolas solo se podrán colocar a la altura de los antepechos.
7. En los edificios exclusivos de uso comercial, industrial o de salas de reunión, se permitirán las banderolas verticales con altura superior a 0,90 m.
8. La instalación de banderolas luminosas requerirán la conformidad de los propietarios (y de sus derechohabientes en su caso) de los locales con huecos situados a menos de 5 m de la banderola.
9. Con carácter excepcional o con motivo de fiestas, ferias, exposiciones, manifestaciones o eventos singulares, el Ayuntamiento podrá autorizar la colocación de banderolas no comerciales, por el tiempo que dure el acontecimiento.
10. Las banderolas que no cumplan las condiciones estéticas señaladas en este Artículo quedarán expresamente fuera de ordenación a la entrada en vigor de este Plan.



Dibujo 16.- Banderolas

**ARTÍCULO 5.8.10.
PROTECCIÓN DEL
ARBOLADO**

1. El arbolado existente en el espacio libre público deberá ser protegido y conservado aunque no haya sido calificado como zona verde, jardín o espacio de recreo y expansión.
2. Los patios y los espacios libres, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
3. Cuando sea necesario retirar algún ejemplar por causa de fuerza mayor, se procurará eliminar aquellos de menor edad y porte.
4. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
5. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol, se indicará esta circunstancia en la solicitud de licencia correspondiente y se señalará su situación en los planos de estado actual que se aporten. En tal caso será exigible que, durante el transcurso de la obra, se mantenga protegido el tronco del árbol con de un recubrimiento rígido de al menos 1,80 m. de alto.
6. Los árboles singulares catalogados por este Plan quedan protegidos sin que pueda haber excepción.

**ARTÍCULO 5.8.11.
OCULTACIÓN DE
INSTALACIONES Y
ACOMETIDAS**

1. Todas las instalaciones a realizar en los edificios construidos o en construcción formarán parte del proyecto de ejecución de la construcción en su conjunto o serán objeto de un proyecto específico, si bien las resulten elementales podrán ser objeto de una simple Memoria acompañada de un esquema de la instalación. En todo caso, para ejecutar cualquier instalación, será necesario contar con la correspondiente Licencia Municipal de Obras.
2. Se ocultarán sistemáticamente las cajas de las acometidas C.G.A., los contadores y los demás elementos de las instalaciones con que puedan dotarse los edificios o los espacios públicos.
3. Las instalaciones de los edificios, tanto de saneamiento, como de agua, electricidad, telefonía, gas, T.V., o cualquier otro servicio no se ejecutarán nunca vistas por la fachada del edificio. Si fuere absolutamente necesaria la instalación exterior, ésta será objeto de un proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo necesarias para la instalación.
4. Los contadores, cajas de acometida y demás instalaciones dispuestas en fachada quedarán ocultos en nichos ciegos empotrados. Las hornacinas previstas para ocultarlos estarán detalladas en proyecto, tanto en planta como en alzado y sección, con dimensiones, colores, materiales y acabados.
5. Quedan excluidas de este Artículo las bajantes de pluviales que podrán ser vistas pero con la obligación de protegerlas a la manera tradicional al menos en la altura correspondiente cuando puedan quedar adosadas a la planta baja de la edificación.
6. No se autoriza más que una antena de Radio y T.V. por parcela. Las antenas se colocarán integradas en la edificación y en la zona de menor impacto visual.
7. En general, todas las instalaciones urbanas y en particular las de gas, electricidad, televisión y telefonía, se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por señales o registros sobre el pavimento.

**ARTÍCULO 5.8.12.
FRENTE
COMERCIALES**

1. El frente de los locales comerciales se configurará, a nivel de fachada, de manera acorde y respetuosa con las condiciones compositivas del conjunto del edificio, atendiendo a su configuración de huecos y vanos.
2. El acondicionamiento de esos locales comerciales no podrá eliminar, ocultar o desfigurar los elementos estructurales y compositivos esenciales de la fachada.