



TITULO VIII

ORDENANZA REGULADORA DE LA EDIFICACION.



TITULO VIII

ORDENANZA REGULADORA DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 1.- AMBITO DE APLICACION.

Art. 8.1.1.- Alcance.

1. Las condiciones generales de la edificación contenidas en la presente ordenanza urbanística, regulan las características que han de observar los diversos elementos de las edificaciones dentro del Término Municipal de Onil.

2. Su alcance se extiende a todas las obras de nueva edificación que se realicen en el Término Municipal y en las restantes obras en los edificios que no supongan desvío de sus objetivos.

3. Todos los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan General, deberán de observar las determinaciones establecidas en las presentes ordenanzas.

Art. 8.1.2.- Complementariedad.

Las condiciones a que ha de ajustarse la edificación en el Término Municipal de Onil son las especificadas para cada una de las zonas, completadas con la presente ordenanza general reguladora de la edificación.



CAPITULO 2.- DEFINICIONES Y CONDICIONES REGULADORAS DEL VOLUMEN.

Art. 8.2.1.- Definición de parcela.

1. Se entiende por PARCELA toda superficie de suelo susceptible de ser edificada con arreglo a lo establecido en el presente Plan General. Así pues el concepto de parcela es independiente de la unidad registral de la propiedad así como de su titularidad.

2. Se entiende por PARCELA INDIVISIBLE aquellas que son inferiores en superficie a la parcela mínima establecida para cada una de las situaciones urbanísticas.

3. Se entiende por PARCELA BRUTA aquella que se corresponde con la situación inicial de titularidad.

4. Se entiende por PARCELA NETA, aquella parcela resultante de las diversas actuaciones realizadas para la implantación de un uso completo en concordancia con la Ordenación Urbanística prevista por el Plan.

5. Se entiende por PARCELA MINIMA EDIFICABLE aquella cuya superficie es la mínima exigida por cada ordenanza particular para poder edificar.

6. Se entiende por PARCELA RUSTICA, aquella cuya superficie y características de propiedad quedan establecidas por el Catastro de Rústica en el Ministerio de Hacienda.



Art. 8.2.2.- Definición de linderos, medianeras y cerramientos.

1. LINDEROS: Se entiende por linderos aquellas líneas perimetrales a la parcela que constituyen su límite. Asimismo se entiende por lindero frontal aquel que tiene su límite en la vía pública o espacio libre público; se denomina linde testero al opuesto al lindero frontal y lindes laterales o medianeros a los restantes.

2. MEDIANERA: Se entiende por medianera aquella que queda constituida por la pared lateral contigua entre dos edificaciones o parcelas y recorre desde los cimientos hasta la cubierta. A los efectos de esta ordenanza es independiente la definición de medianera dada a la que se deriva de la posible existencia de servidumbre de medianería tal y como queda reflejada en el vigente Código Civil.

3. CERRAMIENTO: Se entiende como tal en una edificación aquellos paramentos que limitan el interior del exterior de la edificación y por lo tanto constituyen el cierre de la edificación junto con las medianeras. Respecto de las parcelas se considera como tal la cerca o valla que se situa sobre los linderos.

Art. 8.2.3.- Alineaciones.

1. ALINEACION EXTERIOR: Se considera alineación exterior aquella línea señalada por el Planeamiento que establece el límite entre las parcelas o zonas de dominio privado y los suelos destinados a espacios públicos o viales.

2. ALINEACION INTERIOR: Se considera alineación interior aquella línea que separa la zona de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación de aquella otra zona de la que sólo puede ser destinada a espacio libre de la parcela o a patio de la



manzana. Dicha línea puede referirse tanto a la planta baja como a todas o a varias de las plantas piso.

Art. 8.2.4.- Retranqueos.

RETRANQUEO: Se entiende por retranqueo a la separación impuesta a una edificación por el Plan General respecto de las distintas líneas de referencia que pueden ser el eje de una vía, la alineación oficial, los linderos, etc.

Art. 8.2.5.- Rasantes.

1. RASANTE OFICIAL: Se entiende por rasante oficial los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales del Plan General.

Salvo indicación en contra dicha rasante se tomará en el eje de la calzada.

2. RASANTE NATURAL: Se entiende por rasante natural aquella que conforma el perfil natural del terreno.

Art. 8.2.6.- Plano de fachada.

PLANO DE FACHADA: Se entiende por plano de fachada aquel que separa el volumen edificado de la construcción del libre, conteniendo como es lógico en su interior todas aquellas plantas y elementos de la construcción, a excepción de los vuelos, elementos y cuerpos salientes que se permitan.



Art. 8.2.7.- Línea de edificación.

LINEA DE EDIFICACION: Se entiende por línea de edificación aquella que se forma por la intersección del plano de fachada con el del terreno.

Art. 8.2.8.- Edificabilidad.

EDIFICABILIDAD: Se entiende por edificabilidad el aprovechamiento urbanístico que define la cantidad de edificación susceptible de materializar según permita o exija el Planeamiento de una parcela específica.

Tanto el Plan General como todos los instrumentos de ordenación que desarrollen el presente Plan, pueden determinar la edificabilidad de dos formas:

- a) De forma directa: Estableciendo un coeficiente de edificabilidad por parcela neta (m^2 de construcción/ m^2 de parcela neta).
- b) De forma indirecta: Mediante la definición de las restantes condiciones de volumen (ocupación, alineaciones, número máximo de plantas, etc.).

Así pues y en base a las dos formas de establecer la edificabilidad:

1. EDIFICABILIDAD BRUTA: m^2 de techo edificable/ m^2 de parcela bruta, definiéndose por tanto el techo máximo de aprovechamiento lucrativo de cada zona, sector o parcela.

2. EDIFICABILIDAD NETA: m^2 de techo edificable/ m^2 de parcela neta, definiéndose pues la relación que existe entre la superficie del techo edificable y la superficie de la parcela destinada para uso privado.



3. EDIFICABILIDAD POR PARCELA: m^2 de techo edificable/ m^2 de parcela, definiéndose por tanto la relación que existe entre el techo edificable y la superficie de una parcela.

4. TECHO EDIFICABLE: Estará constituido por la suma total de todas aquellas superficies cubiertas que tengan la consideración de planta baja o planta piso y en su caso y cuando corresponda las superficies de la planta sótano y planta ático. En principio y salvo que para una zona específica o un instrumento de planeamiento concreto así lo definan, no procederá computar en general, como techo edificable, la superficie de los sótanos.

5. DENSIDAD DE VIVIENDAS: Se considera como tal el número máximo de viviendas por hectárea que puede llegar a construirse en un área o sector determinado.

6. SUPERFICIE EDIFICABLE: Dicha superficie se determina a partir de la edificabilidad o índice de metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de sector, polígono o parcela bruta o neta según sea el caso.

7. VOLUMEN EDIFICABLE: Se considera el volumen de un edificio, y es en general el de su caja habitable sin incluir suelo ni cubiertas. Puede ser definido como el sólido comprendido entre los planos horizontales del piso de la primera planta habitable y el techo de la última, y los planos verticales que limitan la cara exterior de los muros de cerramiento y las medianeras. El volumen edificable se determina a partir de la edificabilidad o índice de metros cúbicos construidos por cada metro cuadrado de unidad de actuación bruta o parcela neta según sea el caso.



Art. 8.2.9.- Definición de planta baja.

1. PLANTA BAJA: Se entenderá por planta baja aquella cuyo pavimento se situe entre los 0,70 m. por debajo de la rasante oficial y los 1,40 m. por encima de la rasante oficial de la acera. Dichas alturas se medirán en el mismo punto en que se mida la altura reguladora máxima y no se podrá superar en ningún punto de la fachada los 2 m. de altura medidos desde el pavimento hasta la acera.

2. ALTURA LIBRE MINIMA DE LA PLANTA BAJA: Dicha altura medida de cara superior del pavimento del suelo a cara inferior del forjado del techo cuando no exista falso techo y acabe inferior del falso techo cuando exista se establece en 2,80 m.

3. En ningún caso se permitirá desdoblarse la planta baja en dos plantas por el conocido sistema de planta baja y entresuelo o altillo.

Art. 8.2.10.- Definición de sótano y semisótano.

1. PLANTA SOTANO: Se entenderá por planta sótano toda planta situada por debajo de la planta baja, posea o no aberturas en cualquiera de los frentes de la edificación debido a los posibles desniveles del terreno o a las distintas rasantes caso de que dé frente a más de un vial.

2. PLANTA SEMISOTANO: Cuando el primer sótano situado directamente debajo de la planta baja posea aberturas al exterior por no encontrarse totalmente bajo rasante, dicho sótano podrá ser denominado semisótano, no obstante tendrá la consideración de un sótano más y deberá ser tratado como tal.



3. No se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones vivideras en el uso hotelero y sanitario en ninguna planta de sótano. No obstante sí se permiten

habitaciones vivideras en el caso de que se trate de viviendas unifamiliares. Todos los demás sótanos por debajo del primero no podrán destinarse en ningún caso a actividades distintas de las de aparcamientos de vehículos, instalaciones técnicas del edificio y otros similares como por ejemplo cámaras acorazadas.

4. No obstante lo dicho anteriormente, podrán autorizarse otros usos diferentes del de vivienda y del hotelero, cuando se justifique adecuadamente y se dote al local de las medidas técnicas pertinentes que cubran los posibles riesgos derivados de incendio, explosión y otros mediante la disposición de las adecuadas medidas de seguridad para el desalojo de personas.

5. La altura libre mínima de la planta sótano queda fijada en 2,20 m. para el caso de que sea destinado a aparcamiento. En otros supuestos la altura libre mínima vendrá determinada por la normativa específica de la actividad de que se trate.

Art. 8.2.11.- Definición de planta piso.

PLANTA PISO: Se entenderá por planta piso cualquier planta que quede situada por encima de la planta baja.

Art. 8.2.12.- Definición de planta ático.

PLANTA ATICO: Se entiende por planta ático la última planta del edificio, cuya fachada se dispone habitualmente retranqueada de las demás plantas,



encontrándose asimismo por encima del último forjado sobre el que se mide la altura reguladora máxima y dentro de un ámbito formado por una línea de 45° trazados a

partir de la cara superior del canto del último forjado sobre el que se mide la altura reguladora máxima.

Art. 8.2.13.- Definición de altura libre.

ALTURA LIBRE: Se entiende por altura libre la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo.

La altura libre mínima para piezas habitables se fija en 2,50 m., en al menos el 75% de la superficie útil, salvo en garajes, pasillos y aseos que será como mínimo de 2,20 m.

En el uso oficinas, se permitirá una altura libre de 2,40 m.

Art. 8.2.14.- Altura de la edificación.

ALTURA DE LA EDIFICACION: Se entiende por altura de la edificación la distancia vertical en el plano de fachada medida en el punto medio de la misma desde la cara inferior del último forjado hasta la rasante de la acera en dicho punto.

Art. 8.2.15.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS: Por encima de la altura máxima permitida en cada zona, sólo se permitirán las siguientes construcciones:



1) La cubierta inclinada del edificio con una pendiente máxima del 50% y cuyos arranques partirán de una altura no superior a la reguladora máxima o del saliente máximo determinado por el vuelo de los aleros. El espacio interior resultante bajo cubierta podrá formar parte del volumen de la última planta

piso, en caso contrario el espacio interior existente entre el último forjado y la cubierta no será habitable.

- 2) Antepechos y elementos de seguridad similares.
- 3) Elementos técnicos de instalaciones.
- 4) Remates de fachada exclusivamente decorativos u ornamentales.
- 5) Elementos de accesibilidad, como castilletes de escalera y torretas de ascensores, que deberán quedar comprendidos dentro de un plano trazado a 45° por intersección del plano de fachada con un plano horizontal situado a 1,50 m. sobre la altura reguladora del edificio.

Art. 8.2.16.- Cuerpos salientes.

CUERPOS SALIENTES: Se consideran como cuerpos salientes, aquellas partes de la edificación habitables u ocupables, que sobresalgan de la línea de fachada tanto si se trata de la alineación interior como de la alineación exterior.

A todos los efectos de la regulación de los cuerpos salientes, se consideran como viales tanto los espacios libres de parques como los jardines.

Se entiende como MIRADOR O CUERPO SALIENTE CERRADO, aquellos que tengan cerrados todos sus contornos laterales y frontales mediante elementos de cualquier tipo.



Se consideran CUERPOS SALIENTES ABIERTOS, los que no están en las condiciones anteriores.

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

Las dimensiones, forma y superficie en planta de los cuerpos salientes, contarán en su totalidad a los efectos de ocupación máxima de parcela y a los efectos de separación de los linderos y retranqueos de la parcela, sistemas y otros edificios.

A los efectos del cálculo de la superficie del techo habitable, la superficie en planta de los cuerpos salientes computará en las siguientes proporciones:

- Los miradores al 100%.
- Los cuerpos salientes abiertos al 50%.

Se entenderá por plano límite lateral del vuelo, aquel plano vertical normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en plantas de piso. Dicho plano límite de vuelo se situará a una distancia de la medianera de 60 cm.

Los cuerpos salientes deberán de quedar siempre dentro de un plano de 45° sexagesimales que pase por la intersección de la medianera con el plano de fachada.

El voladizo máximo permitido se entenderá medido en su totalidad, desde la alineación de fachada hasta el extremo de su cuerpo saliente máximo y queda limitado a un máximo del décimo del ancho del vial al que da frente, siendo como máximo 20 cm. menos que el ancho de la acera de la calle y no sobrepasando en ningún caso los 2 m.



Los cuerpos salientes se situarán a una altura mínima de 3,60 m. respecto de la acera en todos sus puntos, y no podrá volarse en mirador más del 50% de la longitud de la fachada.

Art. 8.2.17.- Elementos salientes permanentes.

1) Se entiende como ELEMENTO SALIENTE PERMANENTE: Aquellos elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable. Se considerarán como tales los zócalos, pilastras, aleros, impostas, molduras, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se entenderán como tales aquellos elementos salientes de carácter no permanente como por ejemplo, toldos, persianas, rótulos, pérgolas y similares.

2) En todo lo no previsto en las condiciones particulares de cada zona los elementos salientes se regularán conforme a las siguientes normas:

- a) Se utilizan los elementos salientes en planta baja siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - Dar frente a calle de más de 10 m. de ancho.
 - No sobresalir más de 1/10 parte del ancho de la acera ni de 15 cm.
- b) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 20 cm. más que los cuerpos salientes cerrados (miradores) definidos en el artículo anterior.
- c) Las molduras e impostas, se permitirán hasta un máximo de 15 cm. de vuelo en todas las plantas.



Art. 8.2.18.- Elementos salientes no permanentes.

ELEMENTOS NO PERMANENTES: Se entiende como tales, los toldos, banderines, anuncios normales al plano de fachada y demás elementos desmontables; tendrán una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 2,50 m., no admitiéndose elementos estructurales, ni colgantes no rígidos, por debajo de dicha altura. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 30 cm. En todo caso se respetará el arbolado existente. Los banderines no podrán sobrepasar el ancho fijado para los cuerpos salientes de dicha zona.

Los banderines y anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán una altura máxima de 90 cm. y su ancho no superará los 120 cm. Estos no podrán cubrir los huecos de la edificación y se colocarán a la altura de los antepechos de dichos huecos.

Art. 8.2.19.- Elementos técnicos de las instalaciones.

1) ELEMENTOS TECNICOS: Se entiende englobado bajo este término, los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacio de recorrido de los ascensores y los elementos de soporte para el tendido y secado de la ropa. El volumen de dichos elementos, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación, se preveerán a través de su composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar licencia municipal de edificación.

2) INSTALACIONES EN FACHADA: La disposición en fachada de elementos de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores deberá cumplir con las siguientes condiciones:



- a) Ninguna instalación de refrigeración, aire acondicionado, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 30 cm. Del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
- b) Toda instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudique la estética de la fachada y sin romper sus cerramientos.
- c) Todos los equipos de aire acondicionado o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de 2,50 m. sobre el nivel de la acera y estarán dispuestos de manera tal que en su proyección vertical no exista un hueco de otras plantas superior o inferior a menos de 2 m.
- d) Para dichas instalaciones será en cualquier caso de obligado cumplimiento la normativa establecida por el presente Plan General y la Legislación vigente sobre ruidos y vibraciones.
- e) El Ayuntamiento podrá en todo caso poner medidas correctoras cuando fuesen necesarias si se constata que el funcionamiento de esos aparatos causa perjuicio al vecindario, pudiendo ordenar, llegado el caso, la paralización y/o retirada de la instalación.

Art. 8.2.20.- Medianeras.

- 1) Las medianeras que quedasen al descubierto por diferente altura reguladora, retranqueos o cualquier otra causa, deberán acabarse con materiales semejantes a las fachadas de la edificación.



2) En los supuestos mencionados anteriormente el otorgamiento de la licencia de obras quedará condicionado a que el tratamiento de las medianeras se realice en tales condiciones.

3) En el caso particular de que las medianeras den a espacios públicos, dichas medianeras perderán su condición de tales y deberán tener un tratamiento de fachada, permitiéndose en todo caso la aparición de aperturas sin necesidad de producirse retranqueos.



CAPITULO 3.- CERRAMIENTO DE PARCELAS Y ELEMENTOS PUBLICITARIOS.

Art. 8.3.1.- Cerramiento de parcelas.

1) Todo solar dispondrá de un vallado provisional hasta su edificación, dicho vallado se realizará mediante cerramiento estable situado en la alineación oficial, estando dimensionado y ejecutado de forma adecuada para que se pueda garantizar su estabilidad y correctas condiciones de conservación, manteniendo las debidas condiciones de ornato público.

2) Quedan eximidos de dicha obligación, aquellos solares que previa autorización municipal sean habilitados para algún tipo de uso provisional como puede ser el estacionamiento de vehículos, kioskos o similares y para los que la correspondiente autorización municipal impondrá las necesarias condiciones de adecuación que el solicitante habrá de implantar en el solar para el ejercicio del uso o actividad pretendido.

3) Todas las parcelas pondrán vallarse con las condiciones que a continuación se indican, salvo que por el uso provisional a que se destinen se requieran otras condiciones que serán impuestas en la correspondiente licencia:

- a) Cuando los vallados den frente a espacios públicos, deberán sujetarse en toda su longitud a las alineaciones y rasantes de estos.

No obstante en determinados casos y previa autorización municipal, se permitirá retrasar dicho vallado con el fin de relacionar de mejor modo la edificación principal con las edificaciones auxiliares o con alineación de



vial. En dicho caso, el espacio intermedio entre la cerca y la alineación deberá urbanizarse acorde con el vial a cargo del propietario de dicho suelo.

- b) La altura máxima de cerca opaca será de 1,20 m. de altura, medidos de la cota natural del terreno en cada punto del linde.
- c) En ningún caso se podrá incrementar la altura de las cercas opacas con instalaciones tipo frontones o similares.

En todo caso, dichos elementos de obra situados en el interior de las parcelas deberán cumplir que la proyección de una sombra a 45° desde la coronación no sea superior a la determinada por una cerca opaca de la altura máxima permitida en el apartado anterior sobre la parcela vecina.

- d) En el Suelo No Urbanizable el vallado de las parcelas se ajustará a lo establecido en el artículo 7.7.1 del título VII del tomo 3.

Art. 8.3.2.- Vallas publicitarias y publicidad en el mobiliario urbano.

1) Todas las vallas publicitarias deberán de cumplir con todas las determinaciones propias de la normativa específica, como son la Reguladora de la Publicidad Exterior y la Legislación de Carreteras, así como las establecidas en el presente artículo.

2) En el medio rural queda prohibida la publicidad exterior en los márgenes de las carreteras, a tales efectos se entenderán como tales las zonas de dominio público, servidumbres y afección definidas por la Ley de Carreteras. Así pues tan sólo se permiten los siguientes carteles informativos:



- a) Aquellos rótulos indicativos de la denominación del establecimiento situado en una propia parcela y de los servicios y funciones que realice.
- b) Aquellos carteles indicadores de actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno colindante con la carretera, o de servicios que sean de utilidad a los usuarios de la carretera a una distancia no mayor de 1.000 m. del emplazamiento de dichos servicios. Dichos carteles se colocarán en los linderos de las parcelas, dentro de la zona de servidumbre de la carretera.

3) Dentro del ámbito urbano, tan sólo podrán colocarse vallas publicitarias en los cerramientos provisionales de solares o bien en los espacios libres de las parcelas cuyo uso característico fuese comercial o industrial. Queda prohibida expresamente la colocación de vallas publicitarias en fachadas y medianerías de edificios, así como en las cercas de las parcelas edificadas.

Para la colocación de dichas vallas publicitarias, será preceptiva la autorización municipal que se otorgará por un año renovable, con la condición de la limpieza y cerramiento de solar a cargo del solicitante. Por otro lado dicha licencia caducará por el transcurso del tiempo así como por la concesión de licencia para edificar en dicho solar o bien cuando se incumpla la obligación de mantenimiento del mismo en las correctas condiciones de ornato público y seguridad.

En los edificios en construcción y mientras dure la obra, serán libres las condiciones de instalación de vallas publicitarias.

El Ayuntamiento podrá en todo caso colocar carteles anunciadores de actividades municipales en espacios públicos, así como también, de aquellos otros, que



hagan referencia a la realización de obras o a la participación de otras administraciones en las mismas.

4) La posibilidad de utilizar elementos de mobiliario urbano como soporte de publicidad, será regulado mediante Ordenanza Municipal específica que contemple todos los artículos relativos al mobiliario urbano.



CAPITULO 4.- CONDICIONES GENERALES DE ACCESIBILIDAD,
HIGIENICAS, DE DOTACIONES Y SERVICIOS A
CUMPLIR POR LAS EDIFICACIONES.

Art. 8.4.1.- Ambito de aplicación.

1. Todas las condiciones generales a que se refiere el presente capítulo, serán de aplicación en todas aquellas edificaciones y obras de nueva planta y en aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total de edificaciones anteriores.

2. Serán en todo caso de aplicación para poder implantar los usos previstos por el presente Plan General, tanto la normativa de la zona en la que se encuentre el edificio como todas aquellas que estuvieren vigentes en un ámbito superior al municipal.

3. En el caso específico de edificios de viviendas se dará cumplimiento a las normas de habitabilidad y diseño de la Comunidad Valenciana (Orden de 22 de Abril de 1.991). Para dicho uso, todo el contenido del presente capítulo se considerará de aplicación en aquellos aspectos no previstos en las mencionadas normas de habitabilidad y diseño.

Art. 8.4.2.- Condiciones mínimas de accesibilidad.

1. Toda edificación situada en Suelo Urbano, deberá ser accesible desde vía pública o espacio libre público. Dicho acceso podrá ser directo, cuando la puerta principal de acceso recaiga a vía pública o a espacio libre público, o indirecto, en el caso de que entre dichos espacios públicos y la puerta de acceso principal se haya de realizar un recorrido a través del espacio libre de la parcela.



2. Todo acceso principal de edificación deberá estar señalizado exteriormente para su pronta identificación, de forma tal que el número de policía quede claramente visible tanto de día como de noche. Los portales habrán de diseñarse de forma tal que sean claramente identificables y distinguibles de cualquier otro hueco de su propia planta.

3. Podrá mancomunarse los accesos a garajes de varios edificios, de manera y forma tal que se acceda a cada uno o más de estos garajes a través de otros, siempre y cuando el garaje global resultante cumpliera las condiciones exigidas a tal efecto para dicho uso.

Art. 8.4.3.- Protección contra terremotos.

En todo proyecto de nueva planta, el técnico redactor justificará el cumplimiento de la norma sismorresistente PDS-1/1974 (B.O.E. de 21 de Noviembre de 1.974, con el cálculo de las acciones gravitarias según la NBE-AE-88: Acciones en la edificación. Decreto 195/1963, del Ministerio de la Vivienda de 17 de Enero de 1.963; B.O.E. de 9 de Febrero de 1.963, modificada por el Real Decreto 1370/1988 de 11 de Noviembre y normativa complementaria de posterior aparición).

Art. 8.4.4.- Protección contra incendios.

En todo proyecto de nueva construcción y reforma el técnico redactor del mismo justificará el cumplimiento de la NBE-CPI-91: Condiciones de protección contra incendio en los edificios, Real Decreto 279/1991 de 1 de Mayo, B.O.E. de 8 de Marzo de 1.991.

Art. 8.4.5.- Antepechos y barandillas.



Cuando los huecos de las edificaciones recaigan al espacio exterior o a alguna otra parte de la edificación que contenga entre sí desniveles superiores a 1 metro de altura, así como desniveles en el pavimento o zonas practicables con idéntico desnivel, dichos huecos o zonas estarán debidamente protegidos por antepechos y/o barandillas de altura no inferior a 90 cm.

Quedan exceptuados de esta exigencia elementos tales como muelles de carga y descarga u otros análogos que por su función, no puedan permanecer protegidos o bien requieran otro tipo de protección.

Art. 8.4.6.- Condiciones higiénicas mínimas.

1. Pieza habitable.

A los efectos del Plan General tiene la consideración de pieza habitable toda aquella en la cual se desarrollen actividades de trabajo, reposo o estancia que requieran una prolongada permanencia de personas.

2. Condiciones de iluminación.

Toda pieza habitable contarán con iluminación natural y artificial, salvo en aquellas piezas que sean destinadas a actividades que por su naturaleza deban resolver su iluminación exclusivamente por medios artificiales.

Toda pieza que sea transitable dispondrá de iluminación artificial por energía eléctrica, de forma tal que quede garantizada una iluminación adecuada de la misma y que salvo normativa específica que la regule será de 50 lux en un plano horizontal situada a un metro de altura sobre el pavimento, estando dotado de los equipos y mecanismos necesarios para el correcto uso de la instalación. Quedan exceptuadas de esta disposición las piezas de edificación situadas en medio rural.



3. Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable tendrá garantizada su ventilación de forma natural, excepto en aquellos casos que por las características específicas de uso que se lleve a cabo en la citada pieza sea necesario disponer de una ventilación forzada por medios mecánicos.

A los efectos del Plan General se entenderá que una pieza tiene resuelta su ventilación de forma natural cuando dispone de huecos, dotados de carpintería que posibiliten su apertura y control, y que recaigan al exterior o patio de luces en proporción no inferior a 1 m² de huerto practicable por cada 20 m² de superficie útil, pudiéndose admitir ventilación forzada de forma complementaria.

Cuando exista ventilación forzada, dicha ventilación garantizará un mínimo de una renovación por hora. Dicha ventilación podrá ser mecánica, mediante conducto hasta el exterior y equipo extractor bien alimentado por energía eléctrica o estático bien mediante la realización de patinillos de ventilación de lado mínimo 0,70 m. y superficie mínima 1 m², o bien por chimeneas que estén dotadas de aspirador con las características establecidas en la norma tecnológica aplicable (NTE-ISV).

Cuando exista en una pieza elementos que desarrollen combustiones que den como origen gases o humos, dispondrán de conductos de evacuación de los mismos, que serán independientes de los conductos de ventilación.

4. Patio de luces.

A los efectos del presente Plan General se define patio de luces como aquel espacio que no estando edificado se situa dentro de un volumen de edificación,



destinándose a permitir ventilación y/o iluminación de piezas habitables.

Todo hueco que recaiga a patio de luces tendrá un luz recta de al menos 3 m.

Art. 8.4.7.- Dotaciones y servicios mínimos en los edificios.

1. Alcance.

El presente artículo regula la exigencia de dotaciones mínimas que requieren las edificaciones de nueva planta y aquellas actuaciones en las que se proceda a la recuperación total de un edificio.

Como regla general, toda edificación deberá de reunir los servicios mínimos siguientes, salvo que sea autorizada expresamente una dotación alternativa o se les exima de alguno de ellos por resultar manifiestamente innecesario para la actividad o el uso que en ese inmueble se vaya a desarrollar: Abastecimiento y distribución interior de agua potable, abastecimiento y distribución de energía eléctrica e instalación de evacuación de aguas residuales.

Cuando concurren determinadas circunstancias establecidas en estas normas o en disposiciones de obligado cumplimiento serán asimismo exigibles además alguno o todos de los siguientes servicios: instalación de canalización de teléfono interior, instalación de canalización de interfonía, instalación de recepción y distribución de televisión y frecuencia modulada, casilleros postales, evacuación de aguas pluviales, evacuación de humos y gases, aparatos elevadores, aparcamientos, agua caliente y calefacción o aire acondicionado.

2. Dotación de agua potable.



Toda edificación deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

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

Podrá denegarse la licencia para la construcción de un edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

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

3. Dotación de energía.

En todo Suelo Urbano los edificios dispondrán de suministro de energía eléctrica proporcionado por la Compañía suministradora.

Todo edificio deberá contar con instalación interior de energía eléctrica conectado al sistema de abastecimiento general o la fuente alternativa de que se disponga, de manera que todo local y pieza cuente con suministro de energía eléctrica, salvo los locales o pequeñas edificaciones destinadas al almacenaje cuya superficie útil no exceda de los 15 m². La instalación deberá realizarse y mantenerse de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instalaciones Térmicas Complementarias.

4. Dotación de comunicación.



Todo edificio que albergue más de un local, deberá construirse con canalización para instalaciones telefónicas desde el viario exterior de cada local. Las canalizaciones telefónicas discurrirán por el espacio libre de la parcela y elementos de comunicación interior siendo dichas instalaciones accesibles desde estos espacios.

Las líneas de acometidas a la edificación, deberán ser subterráneas, debiendo resolverse en proyecto esta circunstancia de acuerdo con la normativa de la Compañía suministradora.

Toda edificación que albergue locales de uso residencial o sede de firmas mercantiles tendrá buzones o casilleros para recepción de correspondencia en lugar accesible para los servicios de correos.

En las edificaciones de vivienda colectiva o destinadas a otro uso que haga previsible la instalación de equipos receptores de televisión o de radio frecuencia modulada, se instalará antena colectiva al efecto, con elemento de distribución de la señal a los locales. La canalización se realizará por elementos comunes y será accesible desde estos. Se prohíbe la colocación de antenas en fachadas así como la instalación a través de estas de cables emisores de la señal. En aquellos edificios que alberguen actividades que así lo precisen, podrán instalarse antenas de transmisión aérea de señal electromagnética, que deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos. Este tipo de instalaciones podrá limitarse y condicionarse e incluso prohibirse en edificios catalogados en razón de su interés histórico-artístico.

5. Evacuación de aguas pluviales.



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

6. Evacuación de aguas residuales.

En Suelo Urbano deberán acometer forzosamente la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

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

7. Evacuación de humos.

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

Podrá autorizarse la evacuación de humos procedente de locales de planta baja o inferiores a la baja a través de patinejos comunes del edificio.

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



Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta si toma una distancia no superior a 8 metros.

Es obligatorio el empleo de filtros depuradores en la salida de los humos de las chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vaos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

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

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

Las obras de nueva edificación y de reestructuración tendrán en cuenta estas limitaciones a fin de prever los conductos y chimeneas necesarias para la evacuación de humos de los locales, aunque su uso no estuviere especificado en el momento de la construcción.

8. Evacuación de residuos sólidos.

Quedan prohibidos los trituradores de basuras y residuos convertidos a la red de alcantarillado. Cuando las basuras o residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida



domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

9. Aparatos elevadores.

Será obligatoria la instalación de ascensor en todo local en que existan piezas habitables cuya cota de piso tenga un desnivel sobre el nivel de la acera medido desde el eje del portal, superior a 12 m. Quedan exentos de esta obligación las viviendas unifamiliares.

La capacidad de carga, velocidad, número de paradas y demás elementos de la instalación, se realizará según la normativa sectorial aplicable.

El conducto del ascensor y el cuarto de máquinas deberán dotarse del debido aislamiento de vibraciones y ruidos para no producir molestias a los locales contiguos.

10. Garajes y aparcamientos en los edificios.

Cuando así se establezca por las presentes normas urbanísticas, se dispondrán en los edificios dotación de aparcamiento de vehículos para usuarios, con independencia de la existencia en las proximidades de otros aparcamientos públicos o privados.

La reserva de plazas de aparcamientos a preveer en los edificios así como las condiciones de los mismos se regula en la correspondiente ordenanza.

Art. 8.4.8.- Condiciones mínimas de calidad y confort.

1. Condiciones de aislamiento.

Las edificaciones deberán cumplir las condiciones de aislamiento térmico establecidas en la NBE-CT/79: Condiciones Térmicas de los Edificios, Real Decreto



2429/1979 de la Presidencia de Gobierno de 6 de Julio de 1.979, B.O.E. 22

de Octubre de 1.979.

Asimismo las edificaciones cumplirán las condiciones de aislamiento acústico establecidas en la NBE-CA/88: Condiciones Acústicas en los Edificios, Real Decreto 1909/1981 de 24 de Julio de 1981, B.O.E. 07/09/81 modificada por Real Decreto de 2115 de 1.982 de 12 de Agosto, B.O.E. 03/09/82 y 07/10/82 modificada nuevamente por Orden de 29 de Septiembre de 1.988, B.O.E. 08/10/88. El proyectista deberá de acreditar justificación del cumplimiento de dichas normativas mediante memoria incluida en el correspondiente proyecto u certificado expedido por el facultativo redactor del proyecto.

2. Instalaciones de climatización.

Sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial en razón a los diferentes usos, todas las piezas habitables deberán tener una dotación de instalación de calefacción o aire acondicionado que mantenga una temperatura ambiente por encima de los 16°.

La salida de aire caliente procedente de instalaciones de refrigeración no se realizará sobre la vía pública, sino preferentemente en la cubierta del edificio, patio de luces o espacios libres de la parcela.

En el caso de edificios preexistentes a la aprobación del presente Plan General, en los cuales no resultara posible dar cumplimiento al apartado anterior, podrá realizarse la salida de aire a vía pública, siempre y cuando el punto de salida esté a una altura como mínimo de 2,50 m. sobre el nivel de la acera y que se encuentre protegido con rejilla no produciendo goteos u otras molestias similares.



Todos los equipos y canalizaciones quedarán adecuada y estéticamente integradas en las edificaciones en espacios habilitados al efecto y si fuesen comunes a varios locales, serán accesibles desde los elementos de circulación interior.

Art. 8.4.9.- Condiciones ambientales.

1. Las condiciones ambientales son aquellas que se imponen a las condiciones cualquiera que sea su actividad y a sus instalaciones para que su utilización no derive en agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisiones de gases nocivos, humos o partículas o productos vertidos líquidos o sólidos.

2. Las condiciones ambientales son de aplicación a las obras de nueva planta así como las de acondicionamiento y reestructuración.

No obstante el Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarla a las condiciones que se señalan en estas normas urbanísticas.



TITULO VIII

ORDENANZA REGULADORA DE LA EDIFICACION.

INDICE PORMENORIZADO

CAPITULO 1.- AMBITO DE APLICACIÓN.

Art. 8.1.1.- Alcance.

Art. 8.1.2.- Complementariedad.

CAPITULO 2.- DEFINICIONES Y CONDICIONES REGULADORAS DEL VOLUMEN.

Art. 8.2.1.- Definición de parcela.

Art. 8.2.2.- Definición de linderos, medianeras y cerramientos.

Art. 8.2.3.- Alineaciones.

Art. 8.2.4.- Retranqueos.

Art. 8.2.5.- Rasantes.

Art. 8.2.6.- Plano de fachada.

Art. 8.2.7.- Línea de edificación.

Art. 8.2.8.- Edificabilidad.

Art. 8.2.9.- Definición de planta baja.

Art. 8.2.10.-Definición de planta sótano y semisótano.



Art. 8.2.11.-Definición de planta piso.

Art. 8.2.12.-Definición de planta ático.

Art. 8.2.13.-Definición de altura libre.

Art. 8.2.14.- Altura de la edificación.

Art. 8.2.15.- Construcciones permitidas por encima de la altura
máxima.

Art. 8.2.16.- Cuerpos salientes.

Art. 8.2.17.- Elementos salientes permanentes.

Art. 8.2.18.- Elementos salientes no permanentes.

Art. 8.2.19.- Elementos técnicos de las instalaciones.

Art. 8.2.20.- Medianeras.

CAPITULO 3.- CERRAMIENTO DE PARCELAS Y ELEMENTOS PUBLICITARIOS.

Art. 8.3.1.- Cerramiento de parcelas.

Art. 8.3.2.- Vallas publicitarias y publicidad en el mobiliario urbano.

CAPITULO 4.- CONDICIONES GENERALES DE ACCESIBILIDAD, HIGIENICAS, DE DOTACIONES Y SERVICIOS A CUMPLIR POR LAS EDIFICACIONES.

Art. 8.4.1.- Ambito de aplicación.

Art. 8.4.2.- Condiciones mínimas de accesibilidad.

Art. 8.4.3.- Protección contra terremotos.

Art. 8.4.4.- Protección contra incendios.



Art. 8.4.5.- Antepechos y barandillas.

Art. 8.4.6.- Condiciones higiénicas mínimas.

Art. 8.4.7.- Dotaciones y servicios mínimos en los edificios.

Art. 8.4.8.- Condiciones mínimas de calidad y confort.

Art. 8.4.9.- Condiciones mínimas de protección ambiental.