

TITULO VII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICABILIDAD Y LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1.

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo O7.1.Definición

Las condiciones generales de la edificabilidad y de la edificación son las que definen la organización del volumen y la forma de los edificios, las parcelas en las que se colocan, su accesibilidad, su calidad constructiva e higiénica, así como su incidencia en la vía pública y en los servicios e instalaciones.

Artículo 07.2. Aplicación

1. Las condiciones generales de la edificabilidad y la edificación son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren sus características y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe, así como por las disposiciones legales de rango general vigentes al respecto.
2. Las condiciones de edificación determinadas en estas Normas podrán complementarse y desarrollarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que en su virtud se elaboren.
3. Las condiciones generales de edificación que bajo dicho nombre se regulan en este Título, serán de aplicación en todo el ámbito del municipio a menos que en el texto de ellas mismas se disponga en otro sentido.

CAPITULO 2.**DEFINICIONES****Artículo 07.3. A.**

Alero: Se denominan aleros las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

Alineación actual: Son los linderos de las fincas con los espacios y viales existentes.

Alineaciones de edificación: Líneas que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores: vías, calles o plazas.

Alineaciones de fachada: Señala el límite de los planos de las fachadas de la edificación con excepción de los vuelos y cuerpos volados, a su vez puede ser:

Exterior si da frente a vial o espacio libre exterior.

Interior si da frente a patio de manzana o de fondo de parcela.

Alineación exterior: Son las que separan:

Las superficies destinadas a viales de otros usos.

Los espacios libres exteriores (como parques, jardines o zonas de recreo y expansión) de las parcelas edificables.

Alineación, fuera de: Son aquellas en las que la alineación oficial no coincide con la actual se distinguen dos tipos:

Finca Saliente: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada ésta por las alineaciones actuales.

Finca Remetida: Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

Alineación interior: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

Alineación oficial: Es la línea que delimita el borde de las parcelas edificables en relación con los espacios libres públicos. Se determinan en los Planos de Ordenación, para las calles nuevas o reformadas y la constituye la alineación existente en las calles consolidadas por la edificación.

Atillo: Espacio limitado por el plano de cubierta y el forjado de techo de la última planta.

Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Es la que se entiende por defecto.

Altura de coronación: que es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.

Altura total: que es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.

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

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

Altura máxima: Aquélla que no puede sobrepasarse, salvo en los casos de elementos constructivos expresamente autorizados.

Atico: Se considera como ático toda construcción realizada por encima de la "altura de la Edificación" con fachada retranqueada respecto a la "Alineación de fachada" del edificio, o bajo los faldones inclinados de cubierta.

Artículo 07.4. B.

Balcón: Se denomina balcón a la construcción volada, construida por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado.

Artículo 07.5. C.

Categoría: Cada una de las formas que puede adoptar un mismo uso por sus características específicas.

Cota de planta de piso: Es la distancia vertical, media entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiere la medición.

Chimeneas de ventilación: Se denominan chimeneas de ventilación los espacios verticales vacíos interiores a la edificación, que desembocan en cubierta y que no presenta dimensiones que los hagan susceptibles de denominarse patios.

Coefficiente de edificabilidad máxima: La medida de la edificabilidad máxima.

Cuerpos salientes: Son aquellos espacios cerrados que, situándose al exterior de la

"alineación oficial exterior", hace avanzar la línea de parcela de la rasante en que se producen sobre dicha alineación.

Artículo 07.6. E.

Edificabilidad máxima: Volumen máximo edificable en una determinada superficie, expresado en m³/m². También, superficie máxima construible expresada en m²/m².

Edificación abierta: La que solo presenta fachadas exteriores.

Edificación adosada: La que estando en una sola propiedad tiene una superficie de contacto con la situada en una propiedad adyacente siendo por el contrario exenta en relación a todas las demás.

Edificación agrupada: La que presenta condiciones de exenta con relación al menos a una de las parcelas adyacentes.

Edificación ajustada: La que tiene superficies de contacto con todas las parcelas colindantes.

Edificación aislada: Aquella que está separada totalmente de otras construcciones por espacios libres.

Edificación cerrada: La que presenta al menos una fachada interior.

Edificación en hilera: Caso especial de edificación agrupada, que presenta fachada completa a alineación exterior e interior, estando adosada a la parcela o parcelas situadas a sus costados.

Edificación entre medianerías: Caso especial de edificación agrupada que sólo tiene fachadas completas libres a viario, espacios libres exteriores, patio de manzana o de fondo de parcela.

Edificación pareada: Aquella adosada que tiene sólo dos construcciones y una única medianería común.

Edificio exento o aislado: Aquel que está separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

Edificio de uso exclusivo: Aquél en el que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Entreplanta: Se considera entreplanta al forjado construido en el ámbito comprendido entre los forjados de planta baja y planta primera de piso que no ocupa la totalidad de la superficie de la primera y que respeta alturas por encima y por debajo que permite el uso de los espacios creados con su construcción.

Entrantes: Se denominan entrantes los espacios no cerrados que situándose en el interior de la "alineación oficial exterior", obligan a retranquear la línea de fachada de la planta susceptibles de denominarse patios.

Escaparate: Se denomina escaparate a los huecos de las fachadas de comercios dispuestos para exhibir mercancías.

Espacio edificable en parcela: Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones de fachada.

Espacio no edificable en parcela: Es la parte del solar comprendida entre las alineaciones de fachada y los límites de parcela. Se subdivide en dos tipos:

Espacio vial privado: Es la parte de espacio no edificable de parcela destinada a vías y aparcamiento de superficie.

Espacio libre privado: Es la parte de espacio no edificable de parcela que no podrá destinarse más que a instalaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción alguna de superficie.

Artículo 07.7. F.

Fachada de edificación: Se entiende por fachada de edificación, los paramentos que la cierran y la delimitan verticalmente.

Fachada principal: Es la fachada en la que se formaliza el acceso principal. En caso de no coincidir en la misma fachada los accesos rodado y peatonal, se considerará principal la que integre este último.

Finca fuera de alineación: Aquella preexistente posterior a la entrada en vigor del Plan y cuya superficie queda cortada por alguna alineación oficial ya sea ésta exterior o interior.

Finca fuera de ordenación: Aquella preexistente o posterior a la entrada en vigor del Plan y que incumple alguna de sus determinaciones.

Fondo de parcela: Es la distancia medida perpendicular y sobre el punto medio del frente de parcela hasta el lindero interior de la misma parcela.

Fondo edificable: Se entiende por fondo edificable la dimensión máxima edificable en profundidad, medida perpendicularmente en cada punto de la alineación de fachada exterior.

Frente de parcela: Es el lado o lados de la parcela edificable que sean coincidentes con la alineación oficial.

Artículo 07.8. H.

Huecos enfrentados: Aquellos que se abren en cerramientos cuyos planos forman entre sí ángulos menores de 190º sexagesimales.

Artículo 07.9. I.

Iluminación: Iluminar un local es provenirle de luz, mediante:

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

Medios artificiales: cuando se utilizan medios de iluminación artificial.

Artículo 07.10. L.

Lindero interior: Serán los lados más alejados de la alineación oficial.

Lindero lateral: Será los lados de parcela edificable que no sean coincidentes con la alineación exterior, pero contiguos a ella.

Línea de fachada: Es la proyección vertical del plano de la fachada sobre el terreno.

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

Artículo 07.11. M.

Manzana: Superficie continua delimitada por alineaciones de vías o espacios libres públicos y/o por límites de zonas o del propio sector de Plan Parcial, o de etapas.

Medianería: Límite común de dos propiedades, parcelas o edificios.

Miradores: Elemento o cuerpo saliente respecto a la vertical de la alineación oficial de fachada.

Marquesinas: Se entiende por marquesina al vuelo no visitable que protege la planta baja de los edificios, emergiendo de la fachada a una altura tal de la rasante de la acera que permita la circulación peatonal bajo ella, sin rebasar el ancho de la acera.

Artículo 07.12. O.

Ocupación de parcela: Es la superficie ocupada por la proyección vertical de la envolvente de toda la edificación sobre el terreno de la parcela. Se excluyen de dicha proyección los aleros y los balcones. Asimismo, no computarán ocupación los vuelos de las fachadas que sobrepasen las alineaciones oficiales.

Artículo 07.13. P.

Parcela: Lote de terreno apto o no para la edificación.

Parcela consolidada: Es la parcela existente en Suelo Urbano cuya superficie y dimensiones estén registradas legalmente con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas.

Parcela edificable: La parte de la parcela limitada por la alineación oficial, susceptible de ser edificada conforme a la Ordenanza de la zona que le afecte, cuando tenga la calificación de solar.

Pasajes: Son espacios cubiertos de planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales y conexión peatonal entre espacios de uso público.

Patio de luces: Es el espacio libre y descubierto conformado por la edificación con la finalidad de satisfacer las condiciones mínimas de iluminación y ventilación de los espacios interiores que a él vierten.

Patio mancomunado: Es el patio de parcela que se encuentra situado sobre dos o más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan obligado fehacientemente de acuerdo en cuanto a sus cargas y beneficios.

Patio inglés: Es un patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Patio de manzana: Es el espacio libre de la manzana limitado por las alineaciones oficiales interiores.

Patio de parcela: Lo constituye la parte de parcela edificable que deberá permanecer libre de ocupación según el porcentaje de ocupación específico de cada zona de ordenanza.

Son los patios situados en los espacios edificables de parcela. Se dividen en dos grupos:

Patios cerrados: Cerrado en todos sus costados.

Patios abiertos: Abierto en uno o más de sus costados.

Pieza habitable: Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas, y por lo tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos o aparcamientos, etc.

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

Planta baja: Es la planta de la edificación construida donde se sitúan los accesos desde la calle a la que dan frente, y la más próxima de la edificación a la cota de rasante de la alineación oficial.

Planta semisótano: Es la planta construida por debajo de la planta baja, y cuyo techo esta por encima de la cota de rasante en la alineación oficial.

Planta sótano: Es la planta construida cuyo techo se encuentra por debajo de la cota de rasante, en la alineación oficial.

Planta bajo cubierta: La comprendida entre la cara superior del último forjado y la inferior de la cubierta.

Planta piso: Las restantes de la edificación.

Plano de fachada: Superficie en la que se sitúa la mayor parte de la fachada que tiene igual orientación.

Portadas: Se denominan portadas a los ornatos arquitectónicos de las fachadas generalmente en accesos o zonas importantes.

Portal: Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.

Protecciones: Se llama protección al elemento macizo o calado que tiene por finalidad delimitar exteriormente balcones, terrazas, ventanas muy bajas, etc., constituyendo una barrera defensiva del vacío.

Artículo 07.14. R.

Rasante: Es la línea que representa el perfil de la alineación oficial en sección longitudinal. Servirá de referencia para la medición de alturas, urbanización de calles y disposición de accesos.

Rasante actual: Perfil longitudinal de las vías existentes.

Rasante oficial: Perfil longitudinal de las vías, calles o plazas, definidas en los documentos oficiales vigentes.

Retranqueos: Ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada o entre ésta y los otros linderos de la parcela.

Artículo 07.15. S.

Salientes: Se denominan salientes los espacios cerrados que, situándose al exterior de la "alineación oficial exterior", hace avanzar la línea de fachada de la planta en que se producen sobre dicha alineación.

Solar: De acuerdo con lo dispuesto en el art.24 del RUCyL, tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente conformadas o divididas y aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

1ª. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.

2ª. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.

3ª. Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en el centro histórico que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.

4ª. Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

1ª. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.

2ª. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.

3ª. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.

4ª. Alumbrado público.

5ª. Telecomunicaciones.

Los terrenos que los instrumentos citados en el artículo 21 del RUCyL clasifiquen como suelo urbano no consolidado y como suelo urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado las obras de urbanización necesarias para:

- Conectar el sector en el que estén incluidos los terrenos con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos, o en su defecto con las vías públicas y los servicios urbanos existentes.
- Ampliar o reforzar los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos, o en su defecto las vías públicas y los servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.

Subzona: Ámbito reducido de una zona con matices que lo diferencian del resto de la misma.

Superficie construida: Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible, la superficie de voladizos en su totalidad, si están cerrados por tres o más de sus lados, y en el 50% de su superficie si están cerrado solamente en uno o dos de sus lados. En planta cubierta, es la del forjado o forjados potencialmente accesibles, con altura libre de al menos 1,20 m., existentes entre la última planta y la cubierta. En planta baja, es la cerrada entre paramentos.

Superficie edificable: Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación, según la delimitación que establezcan las determinaciones gráficas o la ordenanza de condiciones de edificación que sean de aplicación a la parcela.

Superficie útil: Se entiende por superficie útil la del suelo, cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, tendederos, porches y otros.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,20 metros.

La superficie útil de los servicios será la suma de las definidas por los perímetros interiores de los cerramientos de cada una de las dependencias consideradas como tales.

En vivienda unifamiliar, no se computa como superficie útil la que corresponda a garajes, cuartos de calderas o cuartos de maquinaria de instalaciones propias de la vivienda.

Artículo 07.16. T.

Terraza abierta: Vuelo o retranqueo visitable limitado por superficie cerrada (con o sin huecos) en una o dos de sus caras en las que se incluye necesariamente el forjado.

Terraza cerrada: Vuelo o retranqueo visitable limitado por superficies cerradas (con o sin huecos) en al menos tres de sus caras en las que se incluye necesariamente el forjado.

Toldos: Se denomina así al vuelo de material ligero flexible que, pudiendo colocarse y retirarse sin afectar la estructura general, se despliega frente a una ventana, puerta, balcón, o abertura para dar sombra, a una altura que permita la circulación peatonal bajo él, sin rebasar el ancho de la acera.

Artículo 07.17. U.

Usos permitidos: Son los que se consideran adecuados en las zonas en que se señalan.

Uso de un edificio o zona: Destino principal del mismo. Cada una de las actividades que en él se realizan.

Artículo 07.18. V.

Vallado: Se denomina vallado al cerramiento macizo o calado que, situado en la alineación oficial, separa el espacio público del privado en determinados casos, a saber:

- Cuando la edificación esta retranqueada.
- Cuando es un solar.
- Cuando los bajos comerciales no han sido habilitados, etc.

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

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

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

Viaro: Se entenderá por viario la totalidad de la superficie delimitada para este uso en los planos de ordenación. En este espacio se incluyen calzadas, aceras, medianas, estacionamiento, bulevares y demás de suelo adscrito a uso auxiliar del viario principal. La distribución y diseño interno de estos espacios viarios se hará de acuerdo con los criterios de planeamiento correspondiente. Se conservará y protegerá en lo posible la totalidad del arbolado existente dentro de este espacio viario.

Vitrinas: Se denominan vitrinas a los escaparates salientes o exentos de fachada.

Vivienda colectiva: edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

Vivienda unifamiliar: edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

Volumen edificado por planta: Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de piso correspondiente.

Volumen total edificado: Es la suma de los volúmenes edificados por planta:

No computarán como volumen edificable los espacios en sótano, o, si se trata de semisótano, los espacios por debajo de la rasante, en el punto fijado para la medición de la altura de edificación, siempre que se destinen a servicios del propio edificio o aparcamiento de vehículos.

Si las edificaciones por debajo de la rasante se destinasen a usos que no estuvieran directamente al servicio del propio edificio, serán computados como volumen edificado a todos los efectos; asimismo será planta computable si emerge más del mínimo tolerado.

Vuelo: Elemento o cuerpo saliente respecto a la vertical de la alineación oficial de fachada. Se entiende por tal el elemento constructivo que, siendo solidario con la edificación, sobresale por fuera de la alineación oficial. Podrán ser abiertos (balcones, etc.) o cerrados (miradores, etc.).

En las vigentes Normas no se permiten balcones o terrazas sobre los vuelos o cornisas en planta de cubierta o bajo cubierta.

Artículo 07.19. Z.

Zona: Espacio de características uniformes y límite continuo. Por extensión, conjunto de zonas de idénticas características.

CAPITULO 3.**PARCELA****Artículo 07.20.Parcela mínima**

1. La parcela mínima es la superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.
2. Cuando en estas Normas, o en Planes Parciales o Especiales, se fijen superficies de parcela mínima o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos.

CAPITULO 4.**VOLUMEN Y FORMA****Artículo 07.21. Edificabilidad**

1. La intensidad de uso del suelo ó edificabilidad es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.
2. En la medición del volumen y/o la superficie construidas se incluirán también, además de todo el volumen y todas las superficies construidas no exteriores, los cuerpos volados cerrados, las terrazas cerradas por ambos laterales y parte superior, así como el volumen bajo cubierta no dedicado a usos auxiliares. Los semisótanos solo computaran a efectos de volumen construido, con la parte edificada sobre rasante.
3. No se computarán los soportales, ni las partes diáfanas de la edificación a la altura de la rasante del terreno en contacto con las fachadas exteriores y sin cerramiento; ni los sótanos, ni las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida. En todo caso la edificabilidad materializable establecida numéricamente, estará limitada por los parámetros restantes, tanto generales como particulares de cada zona.

Artículo 07.22. Rasante

1. Es la línea que determina el perfil longitudinal del viario. Se indica en los planos de ordenación.
2. Para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante, por defecto, el perfil consolidado.
3. Para viales y espacios libres no ejecutados se tomará como rasante por defecto el perfil natural existente.

Artículo 07.23. Alineación

1. Es la línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.
2. La alineación obligatoria marca la posición de los planos de fachada de la construcción, o parte de ellos. Cuando esta no esté expresamente marcada en el Plano de Ordenación; o de forma gráfica o escrita, en algún documento de la presente Normativa, deberá aplicarse, por defecto, la Ordenanza de la zona.
3. Las alineaciones y rasantes podrán ser adicionalmente concretadas o ajustadas por los Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle previstos o que se acuerden por el Ayuntamiento.
4. Con anterioridad a la concesión de licencias los servicios municipales podrán concretar sobre el terreno las alineaciones correspondientes, introduciendo los ajustes que fuesen necesarios para corregir cualquier error o defecto que pudiera advertirse en el momento de la toma de datos correspondiente.

Artículo 07.24. Sólido capaz

1. Es el volumen definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.
2. Queda definido:
En planta, estableciendo el área de movimiento, mediante la definición de la alineación, los límites de zona; en su caso, retranqueos mínimos a linderos y/o porcentajes de ocupación (de edificación sobre la parcela).
En sección, estableciendo la altura máxima de fachada, el gálibo de la cubierta y la profundidad máxima de los sótanos.

CAPITULO 5.**ALTURAS****Artículo 07.25. Altura del edificio**

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas, el promedio de alturas y el número de plantas.
2. Es la que deben respetar, las alturas máximas, mínimas y obligatorias, marcadas en cada zona por la Normativa gráfica o escrita.

3. Se medirá en el punto medio de la línea de la fachada y será el resultado de la diferencia de cotas entre la rasante y la cara inferior del alero o cornisa –estableciéndose un grueso máximo de 35cm- o la parte superior del peto. En caso de fachadas de longitud superior a 10 m. se dividirán en tramos de 10 m. contados a partir del lindero que esté situado a cota más elevada y con el resto que resulte, debiéndose cumplir la condición de altura máxima en los ejes centrales de cada uno de dichos tramos. Cuando la superficie de la parcela sea inferior a 100 m², la altura se medirá en el punto medio de la línea de fachada, aún cuando su longitud sea superior a 10 m.

Si como consecuencia de fraccionamiento anterior, la diferencia de cota entre las rasantes de los puntos en los que se mide la altura de fachada es inferior a un metro, se podrá mantener continua la línea de cornisa a lo largo de toda la fachada conforme al tramo de mayor altura. En caso contrario el edificio deberá escalonarse, salvo que la superficie de la parcela sea inferior a 100 m².

4. En edificios en esquina, la altura en dicha esquina se tomará sobre el vértice de la arista que forma la intersección de los planos de las fachadas que allí concurren, a partir de la cota intermedia entre las rasantes de los puntos en que se mediría la altura en cada una de las fachadas de los tramos colindantes, de acuerdo con el punto anterior.

5. En parcelas pasantes a dos calles en un mismo edificio, se cumplirá en ambas fachadas la medición de la altura máxima correspondiente para cada una de las calles.

Artículo 07.26. Cota de origen y referencia

1. Se define para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de la proyección perpendicular a la alineación de la rasante en cada punto.

2. Los criterios para establecer la cota de origen y referencia, pueden detallarse más profundamente en las normas de zona en que se aplica.

3. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse esta, dicho escalonamiento no podrá traducirse en exceso de altura, salvo que así se disponga en la Ordenanza de Zona.

Artículo 07.27. Altura en unidades métricas

Se entiende por tal, en un punto determinado la distancia vertical entre la rasante en ese punto (es decir: la proyección horizontal de la rasante en el eje de la calle ortogonal a la fachada en ese mismo punto) y el punto más alto de la construcción en el plano interior de la fachada.

Artículo 07.28. Altura en número de plantas

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

Artículo 07.29. Altura máxima

Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación. Salvo especificación contraria, se referirá a la altura de la cara inferior del alero o cornisa, o la parte superior del peto, cuando se especifique en unidades métricas.

En el caso de cubierta inclinada, la altura máxima de cumbre no sobrepasará los 3,50m de la altura máxima del edificio, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales.

Artículo 07.30. Medición de la altura en dos unidades

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

Artículo 07.31. Obligación de altura máxima

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría degradando la coherencia y la armonía de la imagen urbana.

Artículo 07.32. Construcciones por encima de la altura

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

* Las vertientes de la cubierta –incluido su espesor –, que no podrán sobresalir respecto a un gálibo definido por un plano trazado desde la altura de la cornisa en fachadas y patios de manzana y/o parcela– excepto en las ordenanzas R5, R6 y R7 en el caso de patios interiores de la edificación –, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales, hasta una altura máxima de 350 cm., sobre la altura máxima.

* Los remates de las cajas de escaleras, buhardillas, chimeneas, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura máxima. Las casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de cuatrocientos (400) centímetros sobre la altura máxima. Estos elementos no se podrán ubicar a menos de 1,50 m. de distancia de los paramentos verticales exteriores, a excepción de las cajas de escalera, chimeneas y casetas de ascensor en fachadas no principales a patios de parcela. En este último caso, el tratamiento exterior de estos elementos deberá tener acabado similar al de las fachadas del edificio.

2. Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales, siempre transparentes, que sin rebasar en más de ciento veinte (120) centímetros sobre la altura de cornisa irán colocados a plomo de fachada

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

* Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa de aplicación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

* Los paneles de captación de energía solar –que deberán ser colocados de forma paralela al faldón de cubierta y a una distancia máxima de 0,50m- , antenas y otras instalaciones exteriores.

En el ámbito del Conjunto Histórico no podrán ser colocadas en cubierta las instalaciones de captación de energía solar. Se exceptúa de esta circunstancia los casos –como pudiera ser la ubicación en patios interiores- que acrediten la nula incidencia visual desde cualquier perspectiva del referido ámbito.

CAPITULO 6.

PLANTAS

Artículo 07.33. Sótano

La altura libre de las plantas sótano no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo lo dispuesto para garajes.

Artículo 07.34. Semisótanos

La altura libre exigible a las plantas semisótanos será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre y doscientos cincuenta (250) centímetros para la altura de piso, salvo el caso de garajes.

Artículo 07.35. Plantas bajo rasante

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de tres (3); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de ocho (8) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno; ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de zona.

Artículo 07.36. Cota de Planta baja

La cota de suelo no podrá ser superior a 150 cm. sobre la rasante.

Artículo 07.37. Entreplanta

1. Se admite la construcción de entreplanta donde se autorice explícitamente, siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, y no se rebase la superficie edificable.
2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine.

Artículo 07.38. Plantas de piso

Plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

Artículo 07.39. Planta Atico

1. Será condición indispensable para la consideración de una planta como ático o bajocubierta, la apertura exclusiva de huecos para iluminación y ventilación en el plano inclinado de cubierta (en el mismo plano o buhardillas), no admitiéndose la apertura de los mismos a fachada, salvo que ya existieren .
2. Sin perjuicio de lo especificado para algunos ámbitos, se admite la construcción de áticos retranqueados, sotabancos o cualquier otra solución con que se quiera resolver la edificación dentro del volumen máximo determinado.

Artículo 07.40. Altura libre mínima

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

Artículo 07.41. Alturas Planta baja

1. Las plantas bajas no destinadas a vivienda tendrán una altura no inferior a 3,00 en ninguno de sus puntos, no pudiendo situarse el plano inferior del techo a menos de 2,50 de la rasante de la calle en ninguno de sus puntos.
2. Las plantas bajas destinadas a viviendas tendrán la misma altura mínima que las de plantas de pisos, pero no podrán destinarse a otros usos salvo que cumplan lo estipulado en el párrafo 1.
3. Las plantas bajas donde se autorice entreplanta podrán tener hasta 5 m. de altura libre.

Artículo 07.42. Cubiertas

1. En el caso de cubiertas inclinadas, solamente se permitirá sobresalir de los paños inclinados de la cubierta al abuhardillado, las chimeneas y conductos de ventilación forzada, enmascarándose bajo las aguas las cajas de escaleras, cuartos de ascensores y todo tipo de volúmenes que no sean los expresamente citados, cuando las condiciones de composición de cada zona impusieran el mantenimiento de las invariantes preexistentes en la estructura de las cubiertas.

Los cuartos de ascensores que acrediten técnicamente la necesidad de sobresalir sobre la cubierta, podrán ser autorizados.

2. El uso permitido bajo cubierta no se contabilizará a efectos del número de plantas permitido, o como espacio habitable independiente, pudiendo funcionar como duplex unido a la última planta del edificio o de forma independiente.
3. Todo edificio tendrá una salida fácil al tejado o azotea de cubierta.

CAPITULO 7.**SECCION****Artículo 07.43. Entrantes, salientes y vuelos**

1. No se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijen en las respectivas Ordenanzas. Sólo podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo en los ámbitos donde específicamente se autorice.
2. Los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste (patio inglés) deberán reunir las condiciones que esta Ordenanza establece para patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

3. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere.
4. No se permiten vuelos en patios de manzana, a excepción de balcones abiertos, salvo que se disponga en la Ordenanza de Zona.
5. En el caso de edificios adosados, agrupados o entre medianerías, la distancia de balcones o cuerpos volados al edificio colindante no podrá ser inferior al saliente salvo expresa autorización del titular colindante o existencia de proyecto de conjunto.
6. En cualquier caso, los vuelos de las fachadas que no se abran a vías o espacios libres públicos deberán respetar las condiciones mínimas de patio y los retranqueos mínimos exigidos por la Ordenanza de aplicación.

Artículo 07.44. Soportales

1. Podrá autorizarse un soportal en los edificios de nueva construcción, sin que compute como edificabilidad, con las siguientes condiciones:
 - A. Estará propuesto por la Ordenanza, como condición especial en la ficha particular de la unidad de actuación o por el planeamiento de desarrollo.
 - B. En los casos no previstos y que no se refleje su prohibición, previo informe de la Oficina Técnica Municipal sobre la Idoneidad de su implantación, el Ayuntamiento dictaminará.
 - C. La planta estará situada a nivel de la vía pública al pie de la fachada.
 - D. No tendrá cerramiento alguno y su uso será público (debiendo inscribirse como tal en el Registro de la Propiedad).
 - E. El ancho interior libre del área porticada será 2.5 m.
 - F. No rebasará la alineación con los elementos de apoyo del soportal.

Artículo 07.45. Vuelos en planta baja

En planta baja no se admiten balcones, cornisas ni cuerpos volados. Los toldos plegables o enrollables cumplirán lo establecido específicamente para estos elementos por el artículo 07.54 de la presente normativa.

Artículo 07.46. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la Villa.

CAPITULO 8.**PATIOS****Artículo 07.47.Patios cerrados**

1. La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura, H, del patio, la cual se medirá en el paramento frontal considerado a partir del nivel inferior del hueco más bajo que le de frente.

El cuadro siguiente determina las distancias mínimas requeridas:

Uso del local	Distancia entre paramentos
Dormitorio.....	$1/3 H y \geq 3,00 \text{ m.}$
Comedor o estancia.....	$1/3 H y \geq 3,00 \text{ m.}$
Cocina.....	$1/4 H y \geq 3,00 \text{ m.}$
Escaleras y otro usos.....	$1/5 H y \geq 3,00 \text{ m.}$
Paramentos ciegos.....	$1/5 H y \geq 3,00 \text{ m.}$

Estas distancias se mantendrán en toda la altura del patio.

2. Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse, las correspondientes a $1/3 H$ hasta $1/4 H$, y las de $1/4 H$ hasta $1/5 H$, siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas de 3 metros, respectivamente.

3. Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, la forma de la misma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior unido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

4. Los patios adosados a los linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado con el del edificio colindante, con la consiguiente escritura pública.

Artículo 07.48.Patios abiertos

1. Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres tendrán un

ancho mínimo de seis metros y su fondo no será superior a vez y media su ancho.

2. Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un ancho mínimo de seis metros y un fondo no superior a tres veces su ancho.

3. En edificación abierta se permiten con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a tres metros, y un fondo no superior a vez y media su ancho.

4. En edificación abierta, cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de tres metros.

Artículo 07.49. Patios Mancomunados

1. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares 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 en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

3. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de una altura máxima de dos metros a contar de la rasante del patio más alto y una altura máxima de tres metros a contar de la del más bajo.

Artículo 07.50.Cubiertas en patios de parcela

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando, debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Artículo 07.51.Accesos a los patios

Todos los patios deberán tener acceso desde el portal, u otro espacio de uso común que haga posible la obligada limpieza y policía de los mismos. En el caso de que se considere al patio superficie de uso privativo se constituirá en la escritura de división horizontal servidumbre de acceso.

Artículo 07.52.Tratamiento de patios

1. El pavimento del patio no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima del suelo de cualquiera de los locales que tengan huecos al mismo.

2. Los patios de viviendas unifamiliares podrán cubrirse mediante monteras, claraboyas y otros elementos translúcidos, siempre que la solución elegida garantice la circulación del aire en el interior del patio.

CAPITULO 9.**APENDICES DE FACHADA****Artículo 07.53. Portadas, escaparates y vitrinas**

Las portadas y escaparates o vitrinas no podrán sobresalir de la alineación exterior más de 15 cms. de la alineación de fachada.

Artículo 07.54.Toldos

1. Los toldos plegables o enrollables, tanto si son fijos como desmontables, no podrán instalarse en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que no exista delimitada acera.
2. Los que se instalen en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que exista acera, podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus posiciones, no sea superior a 1,50 metros, no exceda de un décimo del ancho de la vía pública ni pueda resultar situado a distancia inferior a 60 centímetros de la vertical trazada por el borde exterior del encintado de la acera. Cualquiera de sus elementos de sujeción, fijos o móviles, que sobresalgan de la pared de fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgantes en general, podrán resultar situados a altura inferior a 2,20 metros sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones. Excepcionalmente, los suplementos de cortina o colgantes flexibles, podrán descender hasta un máximo de 1.80 metros, siempre que no supongan riesgo para las personas y se autorice expresamente por el Ayuntamiento.
3. Los que se instalen en fachadas de plantas pisos no podrán exceder, en su vuelo, más de 0,20 metros de los voladizos permitidos.

Artículo 07.55. Anuncios paralelos a fachada

1. No podrán sobresalir del plano de la fachada más de lo estipulado para portadas y escaparates, respetando las mismas restricciones de ocupación que éstas.
2. Toda clase de anuncio deberá estar situado en la planta baja del edificio, quedando expresamente prohibida la utilización de anuncio o rótulo adosado a balcones y cuerpos volados. Cuando el local de planta 1ª sea destinado a Oficinas u otra actividad terciaria, el rótulo podrá instalarse en el ámbito ocupado por la actividad limitándose su colocación en altura a 90 centímetros sobre el pavimento del local. Se prohíbe en todo caso la instalación de rótulos a partir de 1ª planta.

3. Podrá autorizarse anuncio situados en plantas superiores en la edificación de carácter comercial, industrial o de espectáculos que lleven incluido en su diseño la situación y características de las mismas, así como en las superficies acristaladas en forma de serigrafía traslúcida.
4. La instalación de anuncios en planta baja podrá ocupar el espacio situado entre la altura de 2,50 metros sobre la rasante de la acera o de la calzada, y la correspondiente a la altura máxima de planta baja autorizada.
5. No podrán prestarse a confusión con las señales de tráfico.
6. Se prohíben las confecciones en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
7. Los anuncios luminosos serán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su instalación necesitarán la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a diez metros si lo estuvieran enfrente.
8. No podrán instalarse en medianerías.

Artículo 07.56. Anuncios Perpendiculares a fachada

1. Podrá autorizarse su instalación en planta baja con un saliente máximo equivalente a vez y media el tolerado para los balcones y ocupando, como máximo, la misma zona delimitada para la instalación de anuncios paralelos.
2. Se prohíben en planta 1ª y plantas superiores salvo que el edificio sea de uso exclusivo y el anuncio quede integrado en la composición general del mismo. Podrá instalarse además en planta primera cuando esté autorizado su uso no residencial alcanzando, en este caso, una altura máxima igual a la de dicha planta primera y utilizando desde el mínimo inferior autorizado para los paralelos.

Artículo 07.57. Marquesina

Se permitirá su colocación con un saliente máximo equivalente a vez y media el tolerado para los balcones, siempre que su punto más bajo quede a la altura mínima de 3 m. sobre la rasante de la acera, y que la vertical de su máximo vuelo no salga por fuera del bordillo de la misma.

Artículo 07.58. Denegación de anuncios

1. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de anuncios de cualquier tipo, cuando por su contenido, forma, color o situación puedan ocasionar molestias o resultar inadecuadas a las condiciones estéticas del entorno.

2. Tampoco se autorizará la colocación de publicidad exterior que tape huecos de edificios no declarados en estado de ruina o que perjudique ostensiblemente sus características arquitectónicas.

3. No se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal, autonómica o provincial. Los carteles informativos se permitirán siempre que cumplan la legislación de carreteras correspondiente, debiendo contar con la preceptiva autorización. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3m. de altura y 5m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el Suelo Rústico con Protección Cultural o Natural se prohíben en todo caso este tipo de carteles.

Artículo 07.59.Regulación estética de la publicidad

1. Las características y contenido de la publicidad no podrán dañar ni perjudicar los criterios de esta Normativa sobre protección ambiental y estética.

2. No se permitirá la fijación de carteles, colocación de soportes, ni en general manifestación de actividad publicitaria:

A. Sobre edificación calificada como monumento histórico-artístico.

B. Sobre los templos dedicados al culto, cementerios y sobre las estatuas de plazas, vías y parques públicos.

C. En curvas, cruces, cambios de la rasante, confluencias de arterias y, en general, tramos de carretera, vías férreas, calles o plazas, calzadas y pavimentos, en que se pueda perjudicar o comprometer el tránsito rodado o la seguridad del viandante.

D. En lugares que impidan o dificulten la contemplación de monumentos, conjuntos histórico-artísticos, jardines artísticos o paisajes pintorescos.

CAPITULO 10.

ACCESIBILIDAD INTERIOR

Artículo 07.60.Espacios de acceso común

1. Todos los edificios con viviendas o con locales de otro uso a los que no se acceda directamente desde la vía pública deberán incorporarse un espacio de acceso que cumpla lo regulado en este apartado.

2. Forman parte de los espacios de acceso común a un edificio todos aquéllos que conducen desde el espacio público exterior hasta los diferentes locales del edificio, tanto a las personas como a las instalaciones.

3. Todo espacio de acceso público constará de portal de acceso y, en su caso, de corredores y elementos de comunicación vertical, con pavimentos antideslizantes.

4. En todo caso, se cumplirá lo dispuesto en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

Artículo 07.61. Acceso a las instalaciones comunes

1. Además de las personas, tendrán acceso por tal espacio las instalaciones, a través de puntos de acometida registrables.

2. Todos los patios no individuales y la cubierta del edificio tendrán acceso directo desde el dispositivo de acceso común. En el caso de que se considere al patio superficie de uso privativo se constituirá en la escritura de división horizontal servidumbre de acceso.

Artículo 07.62. Portal

1. El portal de acceso tendrá unas dimensiones mínimas de 2,00 x 2,00 m., y una altura libre no menor de 2,50 m.

2. El hueco de entrada tendrá una dimensión libre igual o superior a 1,30 m.

3. Ningún comercio o industria podrá establecerse en los portales o tener acceso exclusivo desde ellos directamente.

Artículo 07.63. Acceso desde la calle

1. El acceso peatonal se realizará de tal modo que permita la entrada desde la calle al interior, de manera cómoda y segura, a todos sus posibles usuarios. Al menos uno de los accesos peatonales se realizará:

A) enrasado entre el interior y el exterior, admitiéndose pequeños desniveles de un máximo de 5 cms. siempre que se resuelvan en el umbral mediante rampa de pendiente 1:6 o de 2 cm. mediante resalte.

B) o bien, a través de rampa y, en su caso, escalera con las características reflejadas en los artículos correspondientes de estas Normas.

Artículo 07.64. Puertas

El diseño de las manillas o herrajes permitirá su maniobra a las personas con dificultad en el manejo de las manos, evitando aquellos pomos esféricos que exijan habilidad de aprehensión y giro de muñeca.

Artículo 07.65.Rampa accesible a disminuidos físicos

Cuando la diferencia entre los niveles de la acera y el interior del portal de acceso supere los 5 cms. se exige la disposición de una rampa para uso de peatones que cumpla las condiciones establecidas en el artículo 8.2.2. del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

Artículo 07.66.Corredores

Los corredores se dimensionarán de acuerdo con la capacidad y uso del edificio. La anchura mínima de un corredor es 1,20 m.; delante de la puerta de acceso a cualquier local su anchura mínima es de 1,50 m. Su forma permitirá el paso de un rectángulo horizontal de 2 x 0,80 m. No habrá tramos de más de 10 m. sin un lugar en el que quepa un círculo de diámetro de 1,50 m2.

Artículo 07.67.Escaleras

1. Las escaleras cumplirán las dimensiones y requisitos establecidos por los Documentos Básicos DB-SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad y DB-SI. Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.
2. Los arranques de escaleras y los finales de zancas no invadirán la circulación transversal a ellas en los recorridos del dispositivo de acceso.
3. Se iluminarán y ventilarán directamente, admitiéndose iluminación cenital por medio de lucernarios con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 metros.
4. Queda prohibida la ventilación a través de tendederos o terrazas particulares.

Artículo 07.68.Rampas

Será de aplicación lo establecido en la normativa de accesibilidad regional y en los Documentos Básicos DB-SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad y DB-SI. Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 07.69. Acceso a viviendas

1. La disposición en planta de los accesos a viviendas permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 200 x 80 cm.
2. Las viviendas no podrán comunicar directamente a locales comerciales o industrias debiendo existir al menos un vestíbulo intermedio con puertas resistentes a 90 minutos de fuego.

Artículo 07.70. Ascensor

1. En edificios de vivienda colectiva será exigible la instalación de ascensor cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
 - a) cuando sea necesario realizar un desplazamiento vertical superior a 5 m., medidos desde la cota de acceso al edificio, para acceder a algún espacio común;
 - b) cuando se superen dos plantas sobre rasante o bajo rasante para el acceso a alguna vivienda;
 - c) cuando el número de viviendas que se encuentren en distinta planta de la de acceso sea igual o superior a diez.
2. Cuando se instale un ascensor en un edificio existente con el fin de mejorar sus condiciones de accesibilidad, se respetarán los siguientes criterios y normas básicas:
 - a) El proyecto técnico que se redacte desarrollará la instalación completa del ascensor: obra civil necesaria, (maquinaria, dispositivos de seguridad, sistemas de guiado y control, cuarto de máquinas, adaptación de accesos), y en su caso medidas correctoras en relación con la disposición de huecos y condiciones de salubridad e higiene en los diferentes locales.
 - b) Cuando el ascensor se instale en los patios de las edificaciones, el proyecto técnico contendrá además la siguiente documentación:
 - .- justificación de la imposibilidad de localización del ascensor en otro emplazamiento;
 - .- documentación gráfica sobre los locales y viviendas afectados por la instalación, expresando los usos, superficies útiles y superficies de los huecos de cada estancia vinculada a dicho patio, tanto en su estado inicial como proyectado;
 - .- justificación del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de dichas estancias de acuerdo con la normativa vigente;
 - .- siempre que se justifiquen los extremos anteriores, no serán de aplicación las condiciones de patio de las presentes NUM.

Artículo 07.71.Paso para entradas de vehículos y aparcamientos

1. Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares, sobre las aceras, se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del 15 por ciento y dando a la misma la forma de badén conveniente mediante tres planos. La longitud del vado en dirección a la fachada no será superior a 1.20 metros recuperándose la rasante de la acera actual hasta la fachada en un tramo de anchura mayor o igual a 0,90m. En cualquier caso se mantendrá la rasante oficial sobre la línea de fachada para aceras de anchura inferior a 1.20 metros.
2. Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente, de hormigón y otro material, el arroyo de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tubos y otros sistemas.
3. La obligación de dotar de plazas de aparcamiento, en garage o en estacionamiento, resulta aplicable a todos los predios salvo declaración expresa de estas Normas ó del Ayuntamiento en sentido contrario, conforme a lo indicado en el presente artículo.
4. En el caso de edificios catalogados, o cuando las dimensiones, tamaño ó morfología del solar lo hicieren necesario por no existir solución técnica adecuada, el Ayuntamiento podrá reducir el número requerido de plazas de aparcamiento a proveer en el edificio ó solar ó excepcionalmente eximir de dicha obligación.

CAPITULO 11.**CALIDAD****Artículo 07.72.Calidad de las construcciones**

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.
2. En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamientos velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico de la Normativa, como por una mejora de la calidad constructiva, y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

Artículo 07.73. Aislamiento térmico

Las nuevas construcciones justificarán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las Exigencias básicas de ahorro de energía (HE) del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 07.74. Aislamiento acústico

Las edificaciones justificarán las condiciones de aislamiento acústico que garanticen el cumplimiento de las Exigencias Básicas de Protección frente al Ruido (HR) fijadas por el Código Técnico de la Edificación, así como por el Reglamento Acústico de las Ordenanzas del Municipio.

Artículo 07.75. Barreras antihumedad

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

A estos efectos justificarán lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación sobre Exigencias Básicas de Protección frente a la Humedad (HS-1).

Artículo 07.76. Aislamiento contra el fuego

Todo local deberá estar provisto de las correspondientes elementos de seguridad que garanticen el cumplimiento de las Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI) establecidas por el Código Técnico de la Edificación.

CAPITULO 12.**HIGIENE****Artículo 07.77.Local exterior**

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

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

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

Artículo 07.78.Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

Artículo 07.79.Ventilación

1. Para la ventilación de retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes, se permitirán chimeneas de ventilación, las cuales tendrán las dimensiones mínimas que garanticen la mínima renovación del aire para cada uso determinado.

2. En el caso de garajes colectivos, la superficie mínima de la chimenea de ventilación será la establecida en la Normativa Sectorial de Aplicación.

3. Estas chimeneas podrán sustituirse por conductos tipo SHUNT en retretes, cuartos de baño, cuartos de basuras, despensas.

4. Las chimeneas de despensas, garaje, calefacción y acondicionamiento de aire sólo podrán utilizarse para uno de estos usos con exclusión de cualquier otro.

Artículo 07.80.Iluminación

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

Artículo 07.81. Ventilación e iluminación de piezas habitables

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un dozavo (1:12) de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

Artículo 07.82. Obscurecimiento de las piezas habitables

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

Artículo 07.83. Condiciones de los locales

1. Toda pieza habitable tendrá una altura libre mínima de 2,50 m. y luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/10 de la que tenga la planta del local.
2. La altura mínima, en bajos comerciales, será de 3,00 metros.

CAPITULO 13.**SEGURIDAD INTERIOR****Artículo 07.84. Antepechos**

Se estará a lo dispuesto en el Documento Básico SE-AE Acciones en la edificación del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 07.85. Barandillas

Se estará a lo dispuesto en el Documento Básico SE-AE Acciones en la edificación del Código Técnico de la Edificación.

CAPITULO 14.**SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO****Artículo 07.86. Desprendimientos de fachada**

No podrá instalarse en las fachadas ningún tipo de materiales ni elementos que puedan suponer riesgos para los viandantes. Su diseño y sistema de colocación deberán garantizar la ausencia de tales riesgos.

Artículo 07.87. Instalaciones en fachada

1. Ninguna instalación de un edificio de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberá situarse de manera que no perjudique la composición de la misma sin que resulten visibles desde la vía pública en caras laterales. Sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

2. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra situación.

Artículo 07.88. Modificación de fachadas

1. Cierre de terrazas y balcones. Se podrá modificar parcialmente el aspecto de una fachada siempre que guarde coherencia con el conjunto, y previo el proyecto técnico correspondiente.

2. Para proceder al cerramiento de terrazas existentes podrá presentarse un proyecto conjunto, al que podrán referirse los distintos propietarios al solicitar licencia, sin necesidad de presentar proyecto individualizado.

Artículo 07.89. Cerramientos laterales

1. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente semejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas.

2. Los cerramientos laterales que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante y otros motivos amparados por el planeamiento, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública o espacio libre público en general deberán tratarse como fachadas principales y se podrán abrir huecos en ellos.

3. Cuando una obra de nueva edificación colinde con un cerramiento o fachada lateral cuya desaparición no sea previsible, o quede vista como consecuencia de la misma obra, conllevará el tratamiento adecuado de dicho paramento, de acuerdo con la nueva ordenación resultante.

Artículo 07.90. Paramentos al descubierto

Cualquiera que sean, se tratarán en su aspecto y calidad análogamente a las fachadas.

CAPITULO 15.

SERVICIOS E INSTALACIONES

Artículo 07.91. Condiciones específicas de la infraestructura de abastecimiento de energía eléctrica y telefonía.

1. Alcanzan estas condiciones a las condiciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquéllas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.
2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, incluso de carácter provisional, tanto de telefonía como de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el Ayuntamiento.
3. En el suelo urbanizable, en atención a su futuro como suelo urbano, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea fuera de las previstas por el Ayuntamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalen y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo, en tanto no se proceda a su rectificación. Asimismo, todas las redes serán subterráneas.
4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica y telefonía contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
Excepcionalmente podrán seguir siendo aéreos los tendidos de alta tensión de suministro de energía eléctrica a Cuéllar de 45 kV.

5. En el suelo urbano, todas las instalaciones de abastecimiento de energía eléctrica y telefonía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Asimismo, en los proyectos que desarrollen futuras obras de nueva planta, reconstrucción, sustitución o ampliación de edificios, tendrá carácter obligatorio la integración funcional y estética del suministro de energía eléctrica y telefonía. A este respecto, el Proyecto contendrá las especificaciones necesarias que regulen tanto el enterramiento de la red como la disposición en fachada de los mecanismos de enganche y control de las redes de abastecimiento de energía eléctrica y telefonía, siempre de un modo que no altere la composición de los alzados y buscando su integración. Dentro del recinto del Conjunto Histórico se extremará el cuidado en orden a conseguir el fin perseguido. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial, donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, después de justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.

De cualquier modo, el Ayuntamiento en colaboración con la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica y la Compañía Telefónica, iniciará el proceso, ya en fase de formalización, de eliminación de instalaciones de transporte de alta tensión y transformación que hipoteque el desarrollo urbanístico de la Villa de Cuéllar. Será preceptiva la eliminación de tendidos aéreos que imposibiliten a los predios alcanzar las condiciones de edificabilidad permitidas en estas normas, así como la integración funcional y formal de los transformadores necesarios, debiendo poseer una lectura acorde con la obra que se pretende ejecutar.

6. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.

7. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados tal y como se ha señalado en el párrafo anterior, teniendo el cuidado preciso de no formalizar volúmenes agresivos que interrumpen la homogeneidad del ámbito donde se implanten.

Artículo 07.92. Dotación de agua

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable.
2. Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos litros diarios para los usos domésticos de sus habitantes.
3. En el caso de tener que conectar la acometida a la red general de agua, la reserva mínima a establecer, sumando las correspondientes a depósitos y aljibes, será de quinientos litros por vivienda.

4. En el caso de no existir acometida a red general de agua potable, la reserva de agua que, como mínimo, deberá existir sumando las de depósitos y aljibes, será de mil litros por vivienda.

Artículo 07.93. Abastecimiento de agua potable

1. No se podrán otorgar licencias para construcción de viviendas, actividades comerciales, turísticas o, en general, para cualquier tipo de asentamiento mínimo, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la legislación específica vigente. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

2. Los proyectos de construcción de abastecimiento de agua para el consumo humano, tanto en lo que se refiere a la captación y conducción como a instalaciones de tratamiento, corrección o depuración, deberá someterse a informe de las autoridades sanitarias a efectos de determinar si cumplen con unos niveles de efectiva garantía sanitaria, de acuerdo así mismo con la legislación específica vigente a tal efecto.

3. Los titulares de los abastecimientos de aguas para el consumo humano están obligados a proteger la captación y distribución de las aguas, a establecer sistemas de cloración y otros adecuados de tratamiento, conversión o depuración y, en general, a adoptar cuantas otras medidas sean necesarias como garantía sanitaria de dichas aguas. El incumplimiento de este deber podrá ser sancionado como infracción urbanística conforme a esta normativa.

4. Se considera agua con garantías sanitarias para el consumo humano aquella que en todo momento, y a lo largo de la red de abastecimiento, reúna las condiciones que la califiquen como potable o sanitariamente tolerable; su sistema de suministro disponga de las instalaciones de tratamiento, corrección o depuración que resulten precisos y contengan cloro libre residual y otros indicadores indirectos de potabilidad, en los niveles que se determinen en normas de carácter general y en las ordenanzas municipales que pueden elaborarse en este sentido.

Artículo 07.94. Desagües pluviales

1. El desagüe de las bajadas de aguas pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.

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

3. Se prohíbe expresamente el desagüe por encima de la acera.

4. En toda nueva actuación en suelo no-urbano deberá preverse sistema separativo de aguas pluviales y residuales.
5. Allí donde haya o esté previsto sistema separativo se prohíbe expresamente enlazar a los conductos de pluviales cualquier clase de aguas residuales, incluidas las procedentes de fregaderos o lavaderos, así como cualquier conexión con el alcantarillado sanitario o el vertido de aguas pluviales en fosas sépticas o en sus cámaras de cienos.

Artículo 07.95. Evacuación de aguas residuales

1. Queda prohibido el verter aguas no depuradas a cauces públicos.
2. Las aguas residuales se conducirán a la red de alcantarillado sanitario por medio de albañales, debiéndose instalar en el extremo de los mismos un sifón hidráulico inodoro.
3. Si ni existe ni esta prevista red sanitaria, o se halla a más de cien metros de distancia de la finca o si el desagüe no es posible por gravedad, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas o estaciones depuradoras.
4. Los pozos absorbentes deberán suprimirse e inutilizarse así que exista la correspondiente red a una distancia no superior a cien metros del eje del portal de entrada a vivienda en planta baja o de entrada a escalera para edificios de varias plantas y sea posible la conexión o empalme a dicha red general y su desagüe a la misma por gravedad.

Artículo 07.96. Vertido de aguas residuales a pozos absorbentes

1. Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes será necesaria una previa depuración que deberá ser objeto del oportuno proyecto facultativo que garantice las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradas:

 Materiales decantables: 0,3 ml/l

 KMnO₄: 100 mg/l

 DBO₅: 25 mg/l

2. Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la DBO₅, se determinará en el agua que sobrenade.
3. En las instalaciones de depuración se garantizará, además, que el ruido producido no supere los veinte decibelios medidos a diez metros de cualquier instalación y no produzcan malos olores.
4. Para aguas residuales industriales polucionadas químicamente, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.
5. La Autoridad Municipal podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejasen.

Artículo 07.97. Pozos

1. El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones legales vigentes que rijan en la materia.
2. En ningún caso podrán situarse a una distancia no inferior a veinte metros de todo pozo absorbente de aguas residuales.
3. El agua que se extraiga de los pozos sólo podrá destinarse a usos agrícolas e industriales, y en consecuencia, no se podrá utilizar para el consumo sin un previo análisis municipal que determine su aptitud para la misma y las depuraciones a que deban someterse.

Artículo 07.98. Salida de humos

1. Se prohíbe la salida libre de humos y vahos procedentes de combustión, ventilación y secadoras por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
3. Los conductos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho metros.
4. Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

Artículo 07.99. Basuras

1. Cuando se lleve a cabo una promoción de viviendas, el proyecto que se redacte deberá contemplar un Estudio de Específico para la recogida de Basuras que se generen, prestando especial atención a las nuevas tecnologías de recogida que permiten un menor impacto ambiental posible y la optimización de los recursos ya existentes, teniendo en cuenta el sistema de recogida municipal. Dicho estudio deberá recabar la conformidad expresa del Ayuntamiento.

En el caso de promociones en suelo urbano consolidado, cuando el número de viviendas sea igual o superior a 20 viviendas se instalarán islas ecológicas accesibles que contengan al menos un contenedor para residuos sólidos urbanos, papel, vidrio y envases.

En el caso de promociones en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, se instalarán islas ecológicas accesibles en todos los casos.

La capacidad y el número de islas ecológicas a instalar se dimensionará en función de las toneladas de basuras estimadas en el Estudio Específico.

2. Se prohíben las basuras y residuos con vertido directo a la red de alcantarillado.

CAPITULO 16.

VIA PÚBLICA

Artículo 07.100.Licencia de vallado, andamios y otros

1. La licencia para la colocación de vallas, andamios y elementos de protección, con las limitaciones que se establecen en el presente artículo, se entenderá concedida al autorizarse la licencia de obras correspondiente.

2. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra, por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

3. Cuando se pretenda efectuar muros anclados en la vía pública, deberá presentarse planos detallados y estudio completo de los mismos, para proceder a su autorización.

Artículo 07.101.Condiciones de vallado, andamios y pasarelas en obras

1. En el frente de edificio o de solar donde se apliquen obras de nueva planta, derribo, reforma o conservación que afectan a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de 2 m. de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 m. de alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 0,80 m. de ancho para peatones, cuando no fuere posible se deberá disponer un paso protegido sin cambios de nivel de esta misma anchura y perfectamente señalizado.

2. Cuando concurren circunstancias que así lo aconsejen en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja continuando las obras en las plantas superiores, se podrá ordenar la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por valla.

4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

5. Los andamios y pasarelas situados a mas de 2 m. de altura sobre el suelo o piso, tendrán una anchura mínima de sesenta centímetros, deberán poseer un piso unido y dispondrán de barandillas a 90 cm. de altura y rodapiés de 20 cm. también de altura.

Artículo 07.102.Obras en cubierta y pisos

Si las obras se realizan en planta de pisos o cubierta afectando la fachada del edificio, la protección deberá salir en voladizo, a partir de 3 m. de altura sobre el punto más alto de la rasante de la acera, con vuelo que en ningún caso esté a menos de 4 m. de altura de la rasante de la calzada. Dicha protección se compondrá con tablonos o elementos metálicos, de forma que puedan resistir el impacto de los materiales o utensilios que puedan caer sobre ella, con pendiente hacia el interior del edificio y rematado con zócalo vertical de 40 cm. de altura, al cual se sujetará una red consistente hasta el punto más alto donde se realicen las obras y pasamanos a 90 cm. de altura desde el entablado.

Artículo 07.103.Obras en planta baja o sótano

Si las obras se realizan en planta baja o sótano, no afectando a la fachada, no será preceptiva la colocación de valla, bastando que los huecos que den a la fachada, estén dotados de cerramientos sólidos o convenientemente tapiados.

Artículo 07.104.Obras en medianerías y cerramientos laterales

Si las obras se realizan en medianerías y cerramientos laterales del edificio o solar o en espacios próximos a las mismas, deberán protegerse también en voladizo, de saliente no superior a 2 m. de las mismas características de lo descrito en el párrafo anterior y con red, de forma que se impida la caída de materiales o utensilios sobre las fincas colindantes, debiendo la propiedad colindante consentirles y facilitar su ejecución.

Artículo 07.105.Protección, señalización y seguro

1. Cuando las obras e instalaciones puedan suponer, en si mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
2. Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.
3. En toda obra de reparación o de nueva planta que afecte a paramentos de fachada, el constructor, antes de iniciar los trabajos en ella, deberá acreditar en la comunicación del comienzo de obra al Ayuntamiento, que tienen contratado un seguro de daños a terceros, en posibles accidentes que pudieran ocasionar a personas o cosas situadas en la vía pública. El período de validez del seguro se extenderá hasta la finalización de las obras en la fachada.

Artículo 07.106.Daños y reposición

1. Los desperfectos que se puedan ocasionar en la vía pública y las fincas colindantes, con motivo de una obra, deberán ser inmediatamente reparados por el causante de los mismos.
2. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio libre, deberá ser protegido y conservado.
3. Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
4. Cuando una obra afecta a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80 m., de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
5. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro y otras causas, desaparezcan los ejemplares existentes será obligatoria, a cargo del responsable de la pérdida. Serán sustituidas, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad.

Artículo 07.107.Desvío de conducciones

1. Cuando para la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, iluminación y transporte eléctrico en baja, bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.
2. Podrá autorizarse la instalación en vía pública de postes y otros elementos para el desvío provisional de líneas eléctricas, telefónicas o similares por la realización de obras de edificación.

Artículo 07.108.Grúas y aparatos de elevación

1. Toda la maquinaria que se emplee en una obra, para la elevación de materiales o retirada de escombros, tanto si se trata de grúas de brazo giratorio, como de montacargas o de otro tipo, deberá intentar colocarse de tal forma, que en su posible giro, no traspase en ninguna de sus partes, los planos verticales trazados por las líneas medianeras y paramentos laterales del solar o edificio en los que se realicen las obras.

2. En el caso de colocarse en espacio de vía pública, convenientemente acotado, o de que en su radio de giro, pueda resultar situado sobre vía pública alguno de sus elementos, aunque su base esté situada en el interior del solar o edificio, deberá sujetarse a las condiciones que se establezcan en la necesaria licencia municipal.

3. Para la instalación de grúa deberá solicitarse licencia municipal mediante solicitud que exprese:

A) Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto autor del proyecto o director de las obras.

B) Dicho plano podrá ser sustituido por el Proyecto requerido en cumplimiento de la "Orden de 28 de Junio de 1988, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AEM-2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención Referente a grúas-Torres desmontables para obra"

C) Póliza de seguro de cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

Artículo 07.109.Cimentaciones

Las cimentaciones de los edificios de nueva construcción no podrán rebasar en ningún caso los límites de la alineación oficial exterior.

Artículo 07.110.Muros perimetrales

1. Cuando se proceda a la excavación de un solar por debajo de la rasante de la calle o por debajo del plano de asiento de cimentaciones de edificios colindantes, y esta excavación se realice a menos de tres metros de distancia de la calle o medianera, será obligatorio construir el muro de contención perimetral antes de excavar la totalidad o a lo sumo se podrá construir el muro por tramos al propio tiempo que se excava, sin que en ningún momento la excavación pueda estar más de tres metros más baja que el muro de contención de tierras.

2. Cuando se pretenda efectuar muros anclados en la vía pública, deberá presentarse planos detallados y estudio completo de los mismos, para proceder a su autorización.

Artículo 07.111. Depósitos de carburantes

Los depósitos de carburante para calefacciones y otros usos de las fincas urbanas, habrán de situarse en el interior de sus propios límites sin que puedan ubicarse en fracción alguna de calle o vía pública.

Artículo 07.112. Transformación eléctrica

Las cabinas subterráneas de transformaciones eléctricas podrán instalarse en calles o vías públicas, cuando exista conformidad expresa del Ayuntamiento.

Artículo 07.113. Lucernarios

Las lucernas o lucernarios destinados a la iluminación de sótanos no podrán estar situados en vía pública fuera de la alineación oficial exterior.

Artículo 07.114. Urbanización de retranqueos

1. Los retranqueos de fachada deberán urbanizarse con cargo a la obra que se realizó en la finca correspondiente.
2. Los solares que queden fuera de alineación deberán corregir los cerramientos urbanizando asimismo el retranqueo.

Artículo 07.115. Redes de saneamiento y acometidas

1. En todo proyecto de edificio se detallará la acometida al alcantarillado municipal, obras que deberán ejecutarse por el Ayuntamiento con cargo a los propietarios de las fincas, o por estos últimos con previa autorización municipal.
2. Todas las conducciones interiores del edificio, deberán converger en una sola arqueta con tapa registrable situada en el portal, con objeto de facilitar posibles desatranques. Esa arqueta estará provista de una tubería de ventilación de diámetro adecuado. Si hubiera sistema separativo, se preverán arquetas terminales distintas para aguas residuales y pluviales.
3. Las acometidas saldrán del edificio por el portal y su trazado será perpendicular al eje del alcantarillado municipal. Deberán ser de tubería de PVC, fundición dúctil, fundición gris o poliéster, y su diámetro estará en función del número de viviendas o tipo de edificio a sanear, siendo de 20 cms. el diámetro mínimo admitido, y dicho diámetro siempre inferior al del colector de la calle. La tubería tendrá una pendiente mínima del 2 por ciento y desembocará en el alcantarillado asegurando la estanqueidad mediante arqueta ciega, clip u otro sistema similar, cuyo plano se facilitará en la Oficina Técnica Municipal. Todas las uniones serán estancas. Si la acometida es realizada por particulares, previamente a su tapado deberá ser inspeccionada por la Oficina Técnica Municipal.
4. Todas las bajadas de aguas residuales quedarán ventiladas en la parte superior, elevándose un metro por encima de la cubierta.

5. Al pie de las bajantes de aguas residuales, no se podrán instalar sifones, con objeto de conseguir un perfecto aireamiento de aquellos y de la red general de alcantarillado.
6. Cuando el buen funcionamiento de la red doméstica lo requiera, habrá que instalar cámaras de descarga automáticas que mantengan las canalizaciones subterráneas en perfecto estado de limpieza.
7. Las arquetas, cámaras y pozos de registro, llevarán tapas que impidan las salidas de olores.

Artículo 07.116.Cerramientos de solares

El ayuntamiento podrá exigir de los propietarios de cualquier solar o parcela situada en suelo urbano el cerramiento del predio si este ofreciese peligro o fuese inconveniente para la limpieza y decoro urbanos. La altura del cerramiento exigible la fijará el propio Ayuntamiento a la vista de las circunstancias que concurran en cada caso, no pudiendo en ningún caso exigir una altura superior a 2,50 metros sobre el terreno. En caso de incumplimiento podrá utilizarse la ejecución subsidiaria.

Artículo 07.117.Andamios y elementos auxiliares

1. En relación con los andamios se hace especial remisión a las normas vigentes y obligatorias de la seguridad e higiene en el trabajo.
2. Los andamios y pasarelas situados a más de dos metros de altura sobre el suelo o piso, tendrán una anchura mínima de sesenta centímetros, deberán poseer un piso unido y dispondrán de barandillas a noventa centímetros de altura y rodapiés de veinte centímetros también de altura.
3. Se dispondrán barandillas sólidas a noventa centímetros de altura y rodapiés de veinte centímetros en los bordes y huecos de forjados de los pisos en construcción y en contorno de escaleras.
4. Las escaleras que pongan en comunicación los distintos pisos de una obra en construcción, podrán salvar únicamente la altura entre dos pisos inmediatos y serán de una sola pieza, de ancho no inferior a cincuenta centímetros y de longitud adecuada de forma que al estar distanciadas en su apoyo inferior sesenta centímetros del plano vertical que pase por su apoyo superior, sobresalgan cincuenta centímetros sobre el nivel superior del piso al cual den acceso.
5. Todo ello, así como la maquinaria que se emplee en la construcción, deberá estar dispuesto de forma que, en todo momento, quede garantizada la seguridad pública, la de los moradores y ocupantes del inmuebles vecinos así como la de los operarios y de los funcionarios que tengan a su cargo la inspección y comprobación de los trabajos que se realicen.

Artículo 07.118. Construcciones provisionales y maquinaria de obras

1. En el interior de los solares o parcelas en que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.
2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.
3. Las maquinarias e instalaciones auxiliares de obras habrán de ser objeto así mismo de autorización para su tratamiento mediante la correspondiente licencia bien específica o junto con la de obra principal si no se hubiera solicitado antes.

Artículo 07.119. Derribos

1. Los derribos se efectuarán reduciendo al mínimo las molestias a transeúntes y vecinos, para ello se llevarán a cabo en las primeras horas de la mañana, de acuerdo con el horario que se fije en la licencia que a estos efectos se conceda.
2. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por la falta de precaución.
3. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen problemas.
4. Se prohíbe arrojar, en cualquier clase de obra, los escombros directamente a la vía pública, a patios comunes o propios, o a espacios próximos a fincas colindantes desde lo alto, así como emplear canales y toldos en las fachadas.
5. Se necesitará licencia municipal especial para proceder al derribo mediante tirones de tractor o con bulldozers y mediante péndulo, así como para la utilización de cualquier clase de explosivos.
6. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.
7. Cuando pueda existir peligro para los transeúntes, difícilmente evitable mediante vallas y otros elementos de protección, el propietario o propietarios del inmueble a demoler, deberán solicitar y obtener previamente de la Alcaldía la prohibición de tránsito por las vías inmediatas y la adecuada señalización.

8. Cuando la ruina o peligro sean inminentes la dirección facultativa de las obras o los Servicios Técnicos Municipales, podrán ordenar el cierre del tráfico por las calles inmediatas y tomar las precauciones que consideren convenientes, debiendo dar cuenta de ello, sin demora, a la Autoridad Municipal.

Artículo 07.120. Apeos

1. Cuando por derribo y obras en una edificación sea necesario apeo la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediera, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los datos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las Obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado de altura superior a 1,00m, el propietario tendrá obligación de comunicarlo de forma expresa a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3. En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos y obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Autoridad Municipal responsable a que corresponda, de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Arquitecto Municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos y obras que estima necesario.

Artículo 07.121. Utilización de explosivos

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones, requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos, expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los Servicios Técnicos Municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considera pertinentes para garantizar, en todo momento, la seguridad pública y, en especial, la de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.