Ayuntamiento
SANTA LUCIA

ORDENANZAS de EDIFICACIÓN

ÍNDICE:

TÍTULO 1. Disposiciones Generales

Artículo 1.- Objeto 7
Artículo 2.- Ámbito de aplicación 7
Artículo 3.- Marco Legal 7
Artículo 4.- Parcela 8
Artículo 5.- Solar 8
Artículo 6.- Parcela mínima y frente mínimo 8
Artículo 7.- Alineaciones y rasantes 8
Artículo 8.- Retranqueos y separación a linderos 9
Artículo 9.- Fondo edificable 9
Artículo 10.- Chaflanes 10

TITULO II. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Capítulo I.- Condiciones de las parcelas

Artículo 11.-Definición 10
Artículo 12.-Aplicación 10
Artículo 13.- Ocupación o superficie ocupada 10
Artículo 14.- Superficie ocupable. 11
Artículo 15.- Coeficiente de Ocupación 11
Artículo 16.-Superficie libre de parcela 11

Capítulo II.- Condiciones generales de la edificabilidad

Artículo 17.-Definición 11

Artículo 18.-Aplicación 11
Artículo 19.-Edificabilidad....11
Artículo 20.-Superficie edificable....12
Artículo 21.-Índice de edificabilidad....12
Artículo 22.-Superficie edificada total....12
Artículo 23.- Definición de superficies....13
Artículo 24.- Altura máxima reguladora y número de plantas....13
Articulo 25.- Construcciones por encima de altura máxima....14
Artículo 26.- Tolerancias y limitaciones a la altura máxima de la edificación....15
Artículo 27.- Plantas altas 15
Artículo 28.- Planta baja 15
Artículo 29- Semisótano 16
Artículo 30.- Sótano 16

TÍTULO III. Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios

Capítulo I. Normas generales
Artículo 31.- Condiciones de calidad e higiénicas de los edificios.... 16

Capítulo II. Normas de los patios
Artículo 32.- Condiciones de los patios....17

TÍTULO IV. Condiciones Generales de los Servicios de los Edificios

Capítulo I. Normas comunes
Artículo 33.- Definición 19
Artículo 34.- Clasificación 19
Artículo 35.- Ámbito de aplicación....19
Artículo 36.- Dotaciones obligatorias....19

Capítulo II.-Condiciones generales de las dotaciones
Artículo 37 .- Dotación de Energía Eléctrica....20
Artículo 38.- Dotación de Agua....20
Artículo 39.- Servicio de saneamiento....20
Artículo 40.- Evacuación de Aguas Pluviales....20
Artículo 41.- Aire Acondicionado....20
Artículo 42.-Captación de Energía Solar....21
Artículo 43.-Evacuación de humos, gases y polvos....21

Artículo 44.- Servicio de comunicaciones....22
Artículo 45.- Servicios Postales 23
Artículo 46.-. Servicio de aparatos elevadores....23

TÍTULO V. Condiciones Particulares de los Servicios de los Edificios para determinados Usos

Capítulo I.- Normas Comunes

Artículo 47.- Definición 23
Artículo 48.- Aplicación 23
Artículo 49.- Clasificación de los Usos....23
Artículo 50.- Usos Permisibles....25
Artículo 51.- Diferentes usos de un mismo edificio....25

Capítulo II. Uso Residencial

Artículo 52.- Definición y Clases....25
Artículo 53.- Aplicación 25
Artículo 54.- Condiciones del Uso Residencial 25

Capítulo III. Uso Turístico

Artículo 55.- Definición y Clases....26
Artículo 56.- Aplicación 27
Artículo 57.- Condiciones del Uso Turístico....27

Capítulo IV. Uso Terciario

Artículo 58.- Definición y Clases....28
Artículo 59.- Aplicación 30
Artículo 60.- Condiciones generales del uso de Talleres del automóvil 31

Capítulo V. Uso Industrial

Artículo 61.- Definición y Clases....31
Artículo 62.- Aplicación 32
Artículo 63.- Condiciones Particulares de la Industria de transformación intensiva....32
Artículo 64.- Condiciones Particulares de la Industria de transformación Ligera....33
Artículo 65.- Condiciones Particulares del Almacenaje....33

TÍTULO VI. Condiciones de los Aparcamientos

Capítulo I. Dotación de servicio de aparcamiento

Artículo 66.- Definición y clases....34
Artículo 67.- Aplicación 34
Artículo 68.- Movilidad interna en los garajes-aparcamientos....35

Capítulo II. Dotación de plazas de aparcamiento

Artículo 69.- Definición 35
Artículo 70.- Estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los usos....35
Artículo 71.- Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento....35
Artículo 72.- Cómputo de la dotación global....35
Artículo 73.- Criterios de excepcionalidad....36

Capítulo III. Condiciones particulares de los aparcamientos privados

Artículo 74.- Garajes-aparcamientos privados....36
Artículo 75.- Soluciones para la implantación de aparcamientos privados....36
Artículo 76.- Plaza de aparcamiento....37
Artículo 77.- Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos....37
Articulo 78.- Accesos de peatones a los aparcamientos....38
Artículo 79.- Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos privados 39
Artículo 80.- Altura libre en garajes privados....39
Artículo 81.- Ventilación 39
Artículo 82.- Saneamiento 39
Artículo 83.- Iluminación en garajes privados....39

Capítulo IV. Condiciones particulares de los aparcamientos públicos

Articulo 84.- Soluciones para la implantación de aparcamientos públicos....39
Artículo 85.- Plaza de aparcamiento público....40
Artículo 86.- Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos públicos....40
Artículo 87.- Accesos de peatones a los aparcamientos públicos....40
Artículo 88.- Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos públicos.41
Artículo 89.- Altura libre en garajes públicos....41
Artículo 90.- Otras condiciones de diseño....41
Articulo 91.-Accesos, escaleras y pasillos para peatones....41
Artículo 92.-Prescripciones de explotación....41

Capítulo V. Aparatos montacoches.

Articulo 93.-Definición 42
Articulo 94.-Implantación 42
Articulo 95.- Clasificación Aparatos montacoches:....42

Articulo 96.- Dotación 42
Artículo 97.-Condiciones Generales: 42

Capítulo VI. Régimen aplicable a los aparcamientos en función de los usos

Artículo 98.- Régimen de los usos compatibles y autorizables del uso de garaje-aparcamiento....43
Artículo 99.- Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios – estándares 43

TÍTULO VII. Condiciones Generales de Acceso y Seguridad en los Edificios

Capítulo I. Normas comunes

Artículo 100.- Definición 44
Artículo 101.- Ámbito de Aplicación....44

Capítulo II. Condiciones de acceso a las edificaciones

Artículo 102.- Accesos a las edificaciones....44
Artículo 103.- Señalización en los edificios....45
Artículo 104.- Circulación interior....45
Artículo 105.- Escaleras 45
Artículo 106.- Ventilación e iluminación de las escaleras. 45
Artículo 107.- Rampas 46
Artículo 108.- Supresión de Barreras Arquitectónicas....46

Capítulo III. Condiciones de seguridad

Artículo 109.- Condiciones de diseño del entorno de los edificios. Accesibilidad a las edificaciones 47
Art. 110.- Otras condiciones de prevención de incendios 47
Artículo 111.- Condiciones especiales para edificación en altura....47
Artículo 112.- Instalación de pararrayos 47
Articulo 113.- Prevención de caídas....47

TÍTULO VIII. Condiciones de Estética

Capítulo I. Normas comunes

Artículo 114.- Definición 47
Artículo 115.- Aplicación 48

Capítulo II. Estética urbana

Artículo 116.- Condiciones Generales de Estética Urbana 48

Artículo 117.- Fachadas 48
Artículo 118.- Tratamiento de las plantas bajas 50
Artículo 119.- Modificación de Fachadas 50
Artículo 120.- Cierre de terrazas y porches.....50
Artículo 121.- Soportales, Porches y Galerías.....51
Artículo 122.- Instalaciones en la fachada 51
Artículo 123.- Elementos volados.....52
Articulo 124.-Cornisas y aleros.....52
Artículo 125.- Zócalos 52
Artículo 126.- Cuerpos Volados.....52
Artículo 127.- Marquesinas.....52
Artículo 128.- Portadas, Escaparates y Vitrinas.....53
Artículo 129.- Toldos 53
Artículo 130.- Anuncios 53
Artículo 131.- Cerramientos.....53
Artículo 132.- Protección del arbolado 54
Artículo 133.- Cubiertas 54
Artículo 134.- Edificaciones en suelo rústico.....54

DISPOSICIÓN DEROGATORIA 54

TÍTULO 1. Disposiciones Generales

Artículo 1.- Objeto

La presente Ordenanza tiene como objeto la regulación, en el marco de las competencias atribuidas a las Corporaciones Locales, de los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, son exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. En tal sentido, deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de ordenación urbanística y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas serán todas las obras de edificación, construcción y/o uso del suelo, en los aspectos que constituyan su objeto, que se realicen en el término municipal de Santa Lucia.

Artículo 3.- Marco Legal

La presente Ordenanza se redacta de acuerdo a lo establecido en el artículo 40 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y en el marco de las normas legales y reglamentarias estatales y autonómicas, sin perjuicio de sus posibles modificaciones o derogaciones, en cuyo caso, las nuevas disposiciones desplazarán a los artículos de esta Ordenanza que resulten contradictorios.

El marco normativo, viene constituido, entre otras, por las siguientes disposiciones:

- Plan General de Ordenación de Santa Lucia
- Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.
- Reglamento de gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento en Canarias , aprobado por Decreto 183/2004 de 21 de Diciembre
- La Leyes y normas que se citan a lo largo del articulado al tratar aspectos y materias que son objeto de regulación específica a través de disposiciones sectoriales y cualquier otra normativa concordante, de general y pertinente aplicación, por razón de la materia objeto de regulación en esta ordenanza.

Artículo 4.- Parcela

El suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa su urbanización y afecto a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación urbanística,

Artículo 5.- Solar

Parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística, y como mínimo los siguientes:

1º) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia de núcleo urbano.

2º) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.

3º) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

4º) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Artículo 6.- Parcela mínima y frente mínimo

Parcela mínima es la establecida por el Planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona.

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.

De acuerdo con la legislación urbanística de aplicación, las parcelas determinadas como mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones del suelo urbano, cuyos frentes en las alineaciones exteriores de parcela resultasen menores de las consignadas en las Normas Particulares de cada zona.

Por debajo de la dimensión mínima, en cada caso, no podrá realizarse construcción alguna salvo que la parcela pueda ser considerada como parcela residual, o que, en su caso, esté grafiada en el planeamiento general ubicada en suelo urbano consolidado proveniente de las Normas Subsidiarias y asentamientos rurales.

Artículo 7.- Alineaciones y rasantes

1) Las alineaciones contenidas en el Plan General de Ordenación o en los planes que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son.

Se diferencian los siguientes tipos de alineaciones:

a) Alineación oficial exterior: Es la que fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares.

b) Alineación de edificación: Es la que marca el límite a partir del cual se ubica la edificación. Será o no coincidente con las alineaciones exteriores o interiores, en función de las condiciones de retranqueos, o fondos de edificación impuestos por el planeamiento.

Podrá referirse a todo o parte del edificio, cuando se dejasen soportales, retranqueos a partir de la planta primera, etc., y tanto al interior como al exterior de la edificación.

La alineación de fachada sólo podrá rebasarse, en su caso, con los salientes o vuelos autorizados a calle o espacio interior de manzana.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, en los supuestos en que no sea obligatorio el mismo, siempre que no dejen medianerías al descubierto, ya que en tal caso deberán tratarse dichas medianeras con los mismos materiales y características de las fachadas, y así se recogerá en el proyecto de obras correspondiente.

c) Alineación oficial interior: Es la que señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana.

2) Rasante.

Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

Será la marcada en el Plan General de Ordenación, planeamiento de desarrollo, en los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 8.- Retranqueos y separación a linderos

1) Retranqueos de la edificación a la alineación.

Es la anchura de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Clasificados en:

Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

Retranqueo en todas las plantas de una edificación.

Retranqueo en las Plantas Altas de una edificación.

Retranqueo en Planta Baja para formación de pórticos o soportales.

2) Separación a linderos

Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública al fondo de la parcela, a los lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación incluidos sus cuerpos salientes.

Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las ordenanzas específicas de cada zona o sector.

En los supuestos en que se establezcan distintos valores de la separación a los linderos laterales y el posterior y cuando por la irregular forma de la parcela se dificulte la identificación de este último se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Artículo 9.- Fondo edificable

1) Es el parámetro que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada posterior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación oficial exterior de la edificación, medida perpendicularmente a ésta.

2) El parámetro fondo edificable puede establecerse:

a) Directamente, como valor fijo expresado en metros.

b) Indirectamente, vía la fijación de un valor del retranqueo al lindero posterior de la parcela, o estableciendo la alineación de la edificación.

3) Se establece un fondo máximo edificable para la vivienda de 20m (excepto para viviendas unifamiliares aisladas y adosadas), salvo que por la ordenanza particular se establezca otra. Dentro de éstos 20m no computarán los elementos comunes de la edificación.

4) Los Estudios de Detalle podrán modificar justificadamente este parámetro, cuando así se considerase oportuno a criterio municipal.

Artículo 10.- Chaflanes

Todos los encuentros en esquina de las edificaciones se resolverán mediante chaflanes, excepto en el caso de que la edificación linde con vías peatonales o espacios libres sin perjuicio de las alineaciones establecidas gráficamente en el Plan General.

En el chaflán regirán las mismas normas de vuelos, miradores, etc. que en el resto de las fachadas.

La medida del chaflán se efectuará sobre la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones que confluyan en la esquina correspondiente. Si la parcela tiene linderos frontales a dos calles de distinto ancho, el chaflán será el correspondiente a la vía de mayor dimensión.

La medida del chaflán se establece como valor fijo en función del ancho de las vías en la siguiente relación:

Ancho de la vía	Dimensión del Chaflán
Igual o menor a 10.00 m.	3.00 metros.
Mayor de 10.00 m.	4.00 metros.

Se permitirán otras formas de resolver la esquina (diferente del chaflán) siempre y cuando la envolvente de dicha forma sea tangente interior a la línea de chaflán correspondiente.

No se admitirán entrada o salida de vehículos en los chaflanes.

Los planes de desarrollo del Plan General podrán quedar exceptuados de la norma establecida en el epígrafe anterior si así se determina en la correspondiente ordenanza de edificación.

TITULO II. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE L A PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I.- Condiciones de las parcelas

Artículo 11.-Definición

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

Artículo 12.-Aplicación

Las condiciones de ocupación que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 13.- Ocupación o superficie ocupada

Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre rasantes, incluidos los cuerpos salientes, en el interior de la parcela.

En las zonas en que se admiten patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

Artículo 14.- Superficie ocupable.

Es la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

La superficie ocupable viene determinada por la acción conjunta de los parámetros de posición de la edificación en la parcela y coeficiente de ocupación

Artículo 15.- Coeficiente de Ocupación

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie de la parcela edificable y la superficie ocupable de la misma.

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

En las ordenanzas de edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.

Cuando las condiciones de la ordenación lo permitan podrán establecerse diferencias en la regulación de la superficie ocupada sobre y bajo rasante.

Artículo 16.-Superficie libre de parcela

Es la superficie de la parcela no susceptible de ser ocupada por la edificación.

La superficie libre de la parcela que queda al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrá ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie más que el correspondiente a los usos de Zona Verde y Deportivo (incluido piscinas), siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota definitiva del terreno.

Estos espacios podrán ser ocupados bajo rasante y solo en plantas sótanos (por los usos permitidos en sus correspondientes ordenanzas particulares) a excepción del área frontal de la parcela, siempre y cuando sea para uso de aparcamiento y se cumpla la separación a linderos públicos y privados y se garantice las condiciones generales de ajardinamiento de la parcela.

CAPITULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo 17.-Definición

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

Artículo 18.-Aplicación

Las condiciones que se señalan para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y la situación de la misma. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 19.-Edificabilidad

1) Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el Planeamiento General, o los planes que lo desarrollen, atribuyan a una parcela o terreno, configurando el valor de su derecho a edificar.

2) La edificabilidad podrá venir determinada por:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, volumen y forma sobre la parcela.

b) El índice de edificabilidad.

c) Por una cantidad concreta.

3) A efectos de valoración o reparcelación, se tomará en todo caso como valor de la edificabilidad, el menor de los resultantes de los métodos de determinación.

Artículo 20.-Superficie edificable

1) Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas expresadas en metros cuadrados (m2) que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Plantas Pisos También computarán las superficies correspondientes a los cuerpos salientes, volados, cerrados o semicerrados, a excepción de lo especificado en el articulo superficie edificada total

2) La superficie edificable podrá ser bruta o neta, en función del índice de edificabilidad que se utilice.

2.1) Edificabilidad Bruta

Índice de edificabilidad bruta o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m².//m². (metros cuadrados de superficie edificable / metros cuadrados de suelo correspondiente a toda la superficie de cada zona, sector, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria).

2.2. Edificabilidad Neta

Índice de edificabilidad neta para cada uso, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m²/m². (metros cuadrados de superficie edificable / metros cuadrados de suelo correspondiente con la superficie de cada parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y viario).

Artículo 21.-Índice de edificabilidad

Es el valor, expresado en metros cuadrados, de la relación entre la superficie edificable y la superficie total o parcial de una parcela, unidad de ejecución o sector de planeamiento.

La determinación de éste índice se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

Artículo 22.-Superficie edificada total

1) Es la sumatoria de las superficies de cada una de las plantas que integran la edificación. Será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie edificable.

2) Salvo indicación expresa en sentido contrario en las ordenanzas particulares o en las normas del planeamiento de desarrollo, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada a efectos del cálculo de la edificabilidad:

a) Todas las plantas transitables del edificio situadas sobre rasante con independencia del uso a que se destinen.

b) Las terrazas, balcones y cuerpos volados, cerrados o semicerrados, con independencia de su saliente.

c) Las construcciones secundarias sobre superficies libres de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubierta, y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

3) Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada total:

a) Las plantas bajo rasante ya sean sótanos o semisótanos.

b) Los patios interiores, que no estén cubiertos.

c) Los soportales y plantas diáfanas porticadas, (entendiendo por diáfana la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación), los accesos públicos bajo pórticos abiertos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos) que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior. Deberán de tenerse en cuenta las porciones cerradas que se establezcan en estos elementos diáfanos.

d) Las cubiertas planas, aunque sean transitables.

e) Los elementos ornamentales de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.

f) Las terrazas, balcones y cuerpos volados abiertos (en tres de sus lados) cuyos paramentos de protección no estén construidos con elementos opacos.

g) Las plantas técnicas generales del edificio.

h) Los accesos desde la vía pública a los garajes-aparcamientos situados bajo rasante.

i) La superficie de planta baja destinada a albergar centros de transformación.

j) Los conductos o patinillos de instalaciones, con una superficie en planta superior a 0,50 metros cuadrados.

k) Las escaleras de emergencia y los pasillos y vías de evacuación que, en aplicación de la normativa de prevención de incendios hayan de disponerse, con carácter complementario a las escaleras y vías de acceso y comunicación general de los edificios, con este fin.

l) Los huecos de ascensores.

m) En los Centros Comerciales y de Ocio, además de los definidos en los puntos anteriores, se excluirán los espacios que sirvan de complemento, con el carácter y vinculación de zonas comunes, al Centro, como son: rampas y escaleras, porches exteriores abiertos.

En ningún caso, la superficie excluida del cómputo de la superficie edificada, correspondiente a los elementos relacionados en los puntos anteriores, podrá alcanzar el 25% de la edificabilidad máxima permitida.

Artículo 23.- Definición de superficies

1) Superficie útil

Se entiende por superficie útil la comprendida en el interior de los límites marcados por los tabiques delimitadores, excluyendo los elementos compartimentadores interiores, así como instalaciones, elementos estructurales y patios.

La medición de la superficie útil se hará siempre de cara interior de sus paramentos terminados.

Quedarán excluidos los balcones y vuelos abiertos en tres de sus lados.

2) Superficie construida

Superficie construida por planta: Es la comprendida entre los límites exteriores (con el exterior o con otros edificios) de cada una de las plantas de la edificación, y la superficie construida total es la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación.

Se excluyen del cómputo las excepciones definidas en el epígrafe anterior.

Artículo 24.- Altura máxima reguladora y número de plantas

1) La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio en cualquier punto que sobresale del terreno. La altura del edificio se expresa en unidades métricas o por referencia al número de plantas del edificio.

2) Las Ordenanzas Particulares del Planeamiento fijarán la altura máxima y/ o el número de plantas máximas de la edificación en cada zona.

3) Para su medición se utilizarán los siguientes parámetros:

a.- Altura de cornisa: Es la que se mide desde la rasante hasta la cara superior del forjado terminado que forma el techo de la última planta.

b.- Altura de coronación: Es la que se mide desde la rasante hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de la cubierta.

c.- Altura total de edificación: Es la que se mide desde la rasante hasta la parte alta del último forjado y en el caso de que las ordenanzas lo permitan hasta el elemento más alto de las construcciones en cubierta, cajas de escalera, salas de máquina, lavaderos, etc.

4) Altura en número de plantas.

Es el número de plantas sobre rasante.

5) Altura máxima

Es la señalada por las ordenanzas zonales o normas que se establezcan del planeamiento de desarrollo como valor límite de la altura de edificación.

En general y salvo que en las ordenanzas particulares se establezca otra medición la altura máxima será la correspondiente a la altura de cornisa.

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.

En las edificaciones con fachadas menores de 20 m, la altura de cornisa se medirá en el eje de fachada. En edificaciones con fachada mayores a 20 m la altura de cornisa se medirá a 10,00 m de la rasante más desfavorable, o se podrá escalonar en tramos no superiores a los 20,00 m y que la altura se mida en el punto medio de cada tramo.

6) Altura mínima

Es la señalada por las ordenanzas zonales o normas del planeamiento de desarrollo como valor límite de la altura de edificación, o normativa sectorial en su caso.

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.

7) Altura de piso y altura libre.

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

La altura libre de todo tipo de elementos se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y el punto más bajo de cualquier elemento situado en el techo (instalaciones, estructuras, falso techo, etc.).

8) Altura a cumbrera

En cubiertas inclinadas, la vertiente del tejado, no podrá rebasar el plano de cuarenta y cinco (45º) grados trazado desde el borde del alero.

La altura de la cumbrera o limatesa (intersección de mayor cota de los planos de cubierta), no podrá ser en ningún caso superior a 1,90 metros medidos desde la altura de cornisa.

Artículo 25.- Construcciones por encima de altura máxima

Se establecen dos conceptos reguladores de la altura de la edificación, altura máxima reguladora y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambos a la vez como máximos admisibles.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas particulares o planeamiento de desarrollo, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

a) La cubierta del edificio, de altura a cumbrera inferior a 1,90 metros y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbrera será contada a partir de la altura reguladora máxima, salvo que se disponga lo contrario en la Ordenanza particular.

b) Cuando no se haya agotado la edificabilidad y se haya dispuesto de azoteas transitables los petos de barandilla de fachada y de patios interiores así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20m.

c) Las zonas previstas para instalaciones en las cubiertas deberán estar protegidas con petos de altura máxima de 1,20m.

d) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo, previa solicitud al Ayuntamiento, con la correspondiente documentación.

e) Las cajas de huecos de acceso, ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán rebasar un plano de 45º trazado a un metro de alto de la línea de cornisa. En ningún caso, estos elementos superarán la altura máxima de 1,90m sobre la altura de cornisa. Se excluyen de esta última disposición los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.

f) Todos los elementos que se ubiquen en cubierta, deberán disponerse agrupados. Los depósitos e instalaciones no podrán quedar vistos, debiendo tener el conjunto un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.

g) El acceso a las cubiertas sólo se permitirá por las zonas comunes del edificio excepto en tipologías de viviendas unifamiliares o dúplex adosados.

h) Plantas de instalaciones. Se permitirán solo excepcionalmente cuando la complejidad o dimensiones del edificio así lo requieran para su funcionamiento. Esta planta deberá resolverse como remate del conjunto arquitectónico del edificio.

i) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial y las condiciones de protección ambiental y en su defecto el buen hacer constructivo.

j) Los paneles de captación de energía solar y antenas individuales o colectivas de captación de señales radiofónicas y de televisión. Se justificará expresamente su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público o mejor integración en el espacio edificatorio, sin menoscabo de su eficiencia energética.

Para edificaciones exclusivas de usos no residenciales, el número de plantas y la altura máxima se regularán por la Ordenanza de la zona en que se ubiquen. Se podrá superar la altura máxima reguladora cuando así lo exijan las alturas libres interiores mínimas del edificio establecidas para los usos que albergue el edificio.

Artículo 26.- Tolerancias y limitaciones a la altura máxima de la edificación

Para garantizar la adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y armonizar sistemas de cubierta y composición de volúmenes en la coronación de los edificios, el Ayuntamiento podrá permitir excepciones, en más o en menos, a las normas referidas a la altura máxima reguladora y la cubierta de los edificios.

Para establecimiento de estas condiciones excepcionales será preceptiva la realización y tramitación de un Estudio de Detalle para reordenar las alineaciones y los volúmenes.

Artículo 27.- Plantas altas

Se define como Plantas Altas aquellas cuyo plano de suelo esté situado por encima del forjado de techo de planta baja.

Los usos permitidos vendrán definidos en la normativa que le es de aplicación.

La altura libre mínima viene determinada en las normas de uso.

Artículo 28.- Planta baja

Es aquélla planta en que la totalidad, o más de un 50% de su superficie, es coincidente con la cota de la rasante oficial, o está situada a una altura no superior a 1,85 metros de la misma.

Los usos permitidos vendrán definidos en la normativa que le es de aplicación.

La altura libre mínima viene determinada en las normas de uso.

Los altillos o entreplantas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No podrá ser utilizable para vivienda.

b) Deberá formar unidad registral con el local ubicado en dicha planta y no tener acceso independiente del exterior.

c) No podrá superar el 20% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.

d) Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,20 metros por debajo del forjado.

Artículo 29- Semisótano

Se considera planta semisótano aquélla en que la totalidad, o más de un 50% de su superficie construida, tiene el plano de su suelo a cota inferior de la rasante oficial, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

La cara superior del piso terminado de planta baja no superará 1,85 metros sobre la rasante de la acera.

Se admite la instalación de locales habitables no adscritos a usos residenciales, siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinen, y que dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

La planta cuya cara superior del piso terminado de planta baja se encuentre más del 50% de su superficie a una distancia mayor de 1,85 m. medidos desde la rasante de la acera, se considerarán a todos los efectos plantas sobre rasantes, ello sin perjuicio de mayores limitaciones que se establezcan en la normativa particular de cada zona.

Los usos permitidos vendrán definidos en cada ordenanza particular.

La altura libre interior exigible será función de las condiciones propias del uso.

Artículo 30.- Sótano

Se entiende por planta sótano aquélla en que la totalidad, o más de un 50% de la superficie construida, tiene su paramento de techo por debajo de la cota de la rasante oficial de la acera.

No podrá instalarse en planta sótano el uso residencial. La altura libre interior será la propia del uso.

TÍTULO III. Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios

CAPITULO I. NORMAS GENERALES

Artículo 31.- Condiciones de calidad e higiénicas de los edificios

Las condiciones de calidad e higiénicas, así como de ventilación e iluminación de las edificaciones, serán las establecidas en las normativas sectoriales y las recogidas a lo largo de estas ordenanzas

Sin perjuicio de lo anterior se establece que:

1) Todos los locales deberán disponer de patinillos para ventilación e instalaciones de superficie mínima que no sea inferior a 0.40 m² y que ninguno de sus lados sea menor a 0.40m. En edificaciones construidas con anterioridad a éstas ordenanzas y cuando no sea posible la realización de éstos patinillos se permitirá su paso por los patios del edificio siempre y cuando no acorten las distancias mínimas de luces rectas y que cumplan con las normativas sectoriales que le sean de aplicación.

2) Ni los locales ni garajes-aparcamiento pueden ventilar a través de los patios de las viviendas.

CAPITULO II. NORMAS DE LOS PATIOS

Artículo 32.- Condiciones de los patios

A) Definición de Patios

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

B) Clases de Patios

Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patios:

1) Patio de Parcela:

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

1.1) Patio cerrado en el interior del solar o abierto a muros de contigüidad de vecinos.

1.2) Patio abierto a fachadas.

1.3) Patio abierto a patios de manzana.

1.4) Patio o espacio libre lateral ocupando todo un costado de la construcción y abierto por sus dos extremos, comunicando directamente la calle con el patio de manzana.

1.5) Patio mancomunado.

2) Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

3) Patio de manzana: es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes formar un espacio único no edificado.

C) Anchura de Patio

Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que sea para incrementarlas.

La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados, salvo lo que disponga la normativa particular.

D) Luces Rectas en Patios

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

Las dimensiones de los patios se regularan por la normativa sectorial vigente en la materia.

E) Cota de Suelo de Patios

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

F) Acceso a Patios

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

G) Condiciones de los Patios de Parcela Abiertos

Tendrán la consideración de patios abiertos aquellos que estando situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación, cumplan con la relación de forma $P < 1{,}5\ F$, siendo (P) la profundidad del patio medida desde el plano de fachada y (F) el ancho de la embocadura.

Cuando el valor de (P), en cualquier punto, sea inferior o igual a ciento cincuenta (150) centímetros, no se considerará como patio abierto.

La embocadura (F) del patio será igual o mayor de seis (6) metros.

Se admite reducir la embocadura del patio hasta tres (3) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos, manteniéndose en todo caso la relación P < 1,5 F.

Cuando la profundidad (P) no sea superior a su embocadura (F), se admiten patios abiertos con un ancho mínimo de tres (3) metros.

Se admiten patios abiertos cubiertos, siempre que como mínimo sirvan a dos (2) plantas consecutivas y cumplan con las condiciones expuestas en los puntos anteriores, salvo en su fondo que será inferior o igual a vez y media del ancho de su embocadura y en ningún caso superior a su alto. La medición de altura se tomará a la cara inferior del forjado que los cubre.

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

a) La embocadura (F) no será inferior a un sexto (1:6) de la altura del patio (H), ni será menor de tres (3) metros.

b) La profundidad no será mayor de dos (2) veces la abertura.

c) Si la profundidad es mayor que aquella dimensión el ancho mínimo de la embocadura será la cuarta parte de la altura.

H) Condiciones de los Patios de comunicación directa entre la calle y el Patio de Manzana

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

a) Que sólo se efectúe en una de las medianeras de la parcela.

b) Que se separe a todo lo largo de la medianera al menos lo establecido para los patios de luces.

c) Que se asegure el tratamiento de la medianera al descubierto.

I) Patios mancomunados

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

a)La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Excelentísimo Ayuntamiento; extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.

b) La mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán más de tres (3) metros.

Se permite la separación de estos patios en planta baja con muros de tres (3) metros de altura máxima y sobre estos se permitirán verjas cuya altura, en unión de la del muro, no podrá ser mayor de seis (6) metros a contar desde la rasante del patio más bajo.

J) Construcciones de los Patios de Parcela

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

No obstante, y cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes, requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes.

Asimismo, se podrá ubicar en dichos espacios, ascensores cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera.

En los linderos de las parcelas deberán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura mínima igual a una planta por encima de la vivienda colindante sin sobrepasar la altura máxima.

K) Condiciones de los Patios Ingleses

Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de zonas de vivienda unifamiliar cuando la correspondiente normativa particular lo autorice.

L) Condiciones de los Patios de Manzana

Todo patio de manzana ha de ser determinado gráficamente por el planea-miento en aquellas manzanas de edificación cerrada, cuyas dimensiones y condiciones espaciales sean las adecuadas.

En los patios de manzana no se permite ningún tipo de edificación por en-cima de la cota de suelo del mismo, permitiéndose la ocupación total de su superficie en sótano.

TÍTULO IV. Condiciones Generales de los Servicios de los Edificios

Capítulo I. Normas comunes

Artículo 33.- Definición

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

Artículo 34.- Clasificación

Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas últimas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.

Artículo 35.- Ámbito de aplicación

Las condiciones que se señalan en el presente capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable, teniendo en cuenta asimismo lo establecido al respecto en estas Ordenanzas.

En las dotaciones de servicio de los edificios para las que no exista normativa específica obligatoria, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Artículo 36.- Dotaciones obligatorias

1. Todos los edificios y locales mencionados en el artículo anterior dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias:

a) Energía eléctrica

b) Abastecimiento y distribución interior de agua potable

c) Servicios higiénicos

d) Agua caliente sanitaria

e) Saneamiento

f) Aparcamiento en los supuestos previstos por la normativa

g) Asimismo deberá quedar resuelto la solución para la posible instalación de aire acondicionado

h) y demás dotaciones que preceptivamente haya de establecerse por razón de la normativa sectorial.

2. Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifiestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos.

3.- Las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefónica, telecomunicaciones, etc...., se harán por tendido subterráneo y para ellas, así como para la instalaciones transformadoras y de impulsión que fuera preciso colocar, se establecen las correspondientes servidumbres sobre los elementos declarados comunes y a favor del titular urbanizador o persona natural o jurídica que la sustituyere en el suministro de estos servicios, siendo a cargo de los mismos, la conservación de dichas redes distribuidoras, salvo que por las condiciones de la infraestructuras existentes no sea viable.

Los propietarios de las parcelas quedan obligados a permitir el paso por las mismas de los servicios comunes para urbanización de la zona, sin perjuicio de las indemnizaciones correspondientes si las hubiere.

Si por razones de la obra que se pretende realizar se afectara alguna de las dotaciones urbanísticas (red de agua, electricidad, telefonía o cualquier otra línea subterránea existente) deberá comunicarlo de forma expresa al ayuntamiento de Santa Lucia, a fin de solicitar las autorizaciones y permisos pertinentes en su caso, corriendo por cuenta y cargo del propietario o titular de la licencia cualquier gasto que de la naturaleza que fuera que se produzca por motivo de tal afección.

Cualquier instalación o tendido aéreo (alumbrado público, electricidad, telefonía u otras) que pasen por la acera deberán ser subterráneos y acorde a la normativa vigente que los regule, de tal forma que en momento alguno podrá quedar la fachada gravada con instalación alguna, previa solicitud de autorizaciones y permisos pertinentes; salvo que hubiera imposibilidad de ejecutarlo.

CAPITULO II.-Condiciones generales de las dotaciones

Artículo 37.- Dotación de Energía Eléctrica

En lo que respecta a las condiciones de las dotaciones de energía eléctrica será de aplicación la normativa sectorial específica que le afecta

Artículo 38.- Dotación de Agua

En lo que respecta a las condiciones de las dotaciones para el agua será de aplicación la normativa sectorial que le afecta

Artículo 39.- Servicio de saneamiento

En lo que respecta a las condiciones del servicio de saneamiento serán de aplicación las normativas sectoriales

Artículo 40.- Evacuación de Aguas Pluviales

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

De no existir red de pluviales frente al inmueble de que se trate deberán resolverse por el interior de la edificación y salir a fachada a una altura no superior a 10 cm. por encima del nivel de acera.

Artículo 41.- Aire Acondicionado

1. El aire procedente de la unidad moto-compresora en sistemas de climatización deberá tener su salida por encima de la cubierta del edificio, y a través de conductos independientes que discurran por zonas interiores cerradas del edificio, o por conductos cenitales estancos, de que disponga el local para tal uso.

En el supuesto de edificaciones ya existentes, podrán discurrir por patios de luces o cubiertas. Se resolverán necesariamente en acero inoxidable y se distanciarán de cualquier hueco como mínimo 1 metro desde el extremo más próximo del conducto al de la ventana.

2. Si la evacuación, en último extremo, no puede llevarse a efecto en las condiciones antes descritas y previa justificación ante los Servicios Técnicos Municipales y aprobación por éstos, podrá hacerse a fachada en las siguientes condiciones:

Para caudales procedentes de la unidad motocompresora exterior inferiores a 0,5 m3/s, la rejilla de evacuación se situará a una altura de la acera superior a 2,80 metros y estará distanciada de los huecos de fachada un mínimo de 1 metro en horizontal y 1 metro en vertical, medidos desde los puntos más próximos de ambos huecos y poligonalmente. La velocidad máxima de salida del aire no excederá en ningún caso de 3,5 metros/s.

Para caudales comprendidos entre 0,5 m3/s y 1 m3/s la rejilla de evacuación se situará a una altura superior a 2,80 metros de la acera y estará distanciada de huecos de fachada un mínimo de 1 metro en horizontal y 2 metros en vertical, medidos desde los puntos más próximos de ambos huecos y poligonalmente. La velocidad máxima de salida del aire no excederá en ningún caso de 5 metros/s.

Para ambos casos, la distancia desde la rejilla de evacuación hasta huecos de construcción enfrentados o situados en otro paramento será de 4 metros.

En el supuesto de que por necesidades de la instalación fuese necesario eliminar el aire procedente de la condensación a fachada, se podrá efectuar en dos o más puntos, con objeto de adaptar la misma a algunos de los parámetros fijados anteriormente.

La distancia mínima entre rejillas de la instalación propia, así como respecto de otras existentes en actividades contiguas será de 3 metros para caudales de hasta 0,5 m3/s en cada rejilla y de 5 metros para caudales superiores.

3. Las instalaciones en plantas superiores de equipos autónomos o de los denominados acondicionadores de ventana, no alterarán ni los paramentos exteriores ni las carpinterías, permaneciendo la maquinaria en el interior del edificio.

4. No se permite la instalación de unidades exteriores de sistemas de climatización, tanto en planta baja como en plantas de pisos, sobre fachadas de los edificios o sobresaliendo del límite de las mismas, o en cualquier otra situación en que la maquinaria altere las condiciones estéticas del edificio.

5. Para evitar la instalación en fachadas de aparatos de aire acondicionado los proyectos necesariamente deberán prever en la solución constructiva y volumétrica necesaria, pudiéndose optar entre otras por las siguientes:

Construir una preinstalación de aire acondicionado, integrando en la composición volumétrica la situación y soluciones constructivas que oculten los aparatos.

Construir elementos verticales integrados en la fachada capaces de albergar los aparatos.

En cualquier caso definir la ubicación de los aparatos necesarios.

Artículo 42.-Captación de Energía Solar

En la dotación de la infraestructura e instalaciones para la captación de energía solar será de aplicación la normativa sectorial específica reguladora de esta materia.

Artículo 43.-Evacuación de humos, gases y polvos

1) Se prohíbe la salida libre de humos, gases o vapores por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, excepto los producidos por cocinas de viviendas y electrodomésticos caseros y calderas individuales. En los demás casos la evacuación de humos se hará necesariamente a través de conductos que se elevarán, como mínimo, un metro por encima del punto más alto de la cubierta propia o colindante en un radio superior a 15 metros.

2) Todo conducto para evacuación de humos será calorifugado con objeto de evitar la transmisión de calor y dispondrá en todo su recorrido de elementos de anclaje diseñados para evitar molestias a propiedades contiguas producidas por ruidos, vibraciones, etc.

3) Las chimeneas o salidas de humos tendrán posición cenital y guardarán respecto de los huecos de fachada, como mínimo, la distancia de 1 metro, medido desde el punto más próximo del hueco hasta el correspondiente de la chimenea. Si discurrieran vistas por patios de luces o cubiertas se resolverán necesariamente en acero inoxidable.

4) En el caso de que la eliminación del aire viciado se realice a espacio libre, patios de manzana, etc. y, por tanto, a espacios transitables, se efectuará a una altura mínima de 2,80 metros, no pudiendo existir huecos de construcciones habitables en un radio de 15,00 metros y debiendo orientarse las rejillas de eliminación verticalmente. Esta solución no será admisible para eliminación de humos o aquéllos gases o vapores que puedan producir olores fuertes.

5) Prescripción general

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

6) Conductos para salida de humos

La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente.

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

Salvo cuando concurran circunstancias insalvables y adecuada solución estética, los conductos no discurrirán a menos de tres (3) metros de las fachadas exteriores, y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta.

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

Con arreglo al nivel tecnológico alcanzable en cada momento será preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías garantizando las medidas mínimas de seguridad.

8) Medidas correctoras

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

Artículo 44.- Servicio de comunicaciones

A) Telefonía

En lo que respecta a las condiciones de las dotaciones de Telefonía será de aplicación la normativa sectorial específica que le afecta

B) Radio y Televisión

En lo que respecta a las condiciones de las dotaciones de radio y televisión será de aplicación la normativa sectorial específica que le afecta

En todas las edificaciones destinadas a uso Residencial vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Tanto en el caso anterior como si se tratare de una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Las antenas e instalaciones similares situadas en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. En estos casos, el Ayuntamiento podrá imponer soluciones que minimicen el impacto visual de la instalación desde la vía pública.

Artículo 45.- Servicios Postales

En lo que respecta a las condiciones para los servicios postales será de aplicación la normativa sectorial específica que le afecte

Artículo 46.- Servicio de aparatos elevadores

A) En lo que respecta a las condiciones para los aparatos elevadores será de aplicación la normativa sectorial que le afecta

B) Prescripción general

1) Sin perjuicio de mayores restricciones que pudieran establecerse en las condiciones particulares de los usos, y de lo significado en la normativa sectorial referenciada se dispondrá de un ascensor practicable siempre que exista el acceso a alguna vivienda en planta cuarta o superior, computando las plantas bajo rasante de uso aparcamiento. Exceptuando las viviendas unifamiliares y los edificios de hasta 3 viviendas. En los edificios credecederos donde la normativa permita mayor número de plantas y el proyecto presentado sea susceptible de futuras ampliaciones se deberá garantizar el espacio para la disposición del ascensor de acuerdo a las normativas vigentes.

2) De la obligación señalada en el apartado anterior quedan excluidos los edificios destinados a uso Residencial vivienda unifamiliar y aquellos en los que se justifique la improcedencia de instalar esta dotación de servicio.

3) Se instalará un ascensor por cada 24 viviendas, y fracción de hasta 16 viviendas, incluidas todas las viviendas del edificio, que han de acceder por un mismo portal.

4) Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso al que se destinan. Su existencia no eximirá de la obligación de instalar ascensor ni formará parte de los sistemas o recorridos de evacuación.

TÍTULO V. Condiciones Particulares de los Servicios de los Edificios para determinados Usos

CAPÍTULO I.- Normas Comunes

Artículo 47.- Definición

Uso de los locales o edificaciones es el destino que puede darse a los mismos conforme a la actividad que se desarrolle. Por razón del régimen jurídico aplicable estos usos pueden ser públicos o privados.

Artículo 48.- Aplicación

1) Las condiciones de uso se aplican separadamente a cada actividad, que deberá cumplir, además, las condiciones de su zona, y en lo que les sea aplicable, las generales de la edificación.

2) Las actividades autorizadas con anterioridad a esta normativa podrán mantenerse en las condiciones de uso de su autorización, sin perjuicio del apartado siguiente y con sujeción en todo caso a las condiciones de su sector y a la normativa supramunicipal que les sea de aplicación.

3) Cuando mediare alguna causa debidamente justificada, el Ayuntamiento podrá acordar un plazo transitorio de adaptación a las nuevas condiciones, que podrá oscilar de uno (1) a cinco (5) años según la complejidad de la adaptación.

Artículo 49.- Clasificación de los Usos

1) El planeamiento organiza el territorio sobre la base de cuatro usos característicos (Residencial, Turístico, Terciario e Industrial).

2) Se distinguen categorías y clases dentro de los distintos usos cuando tal distinción es relevante respecto a su regulación normativa, bien sea en el nivel de planeamiento general o en el de la ordenación detallada. Los Planes Parciales, por su parte, podrán proponer nuevos usos o categorías cuando no contradigan o desvirtúen la ordenación general.

3) La clasificación general de usos es la siguiente:

USOS	Categorías
Residencial	Unifamiliar Plurifamiliar Unifamiliar Viviendas protegidas Plurifamiliar Viviendas protegidas Rural Residencia Comunitaria
Turístico	Hotel de ciudad Establecimiento extrahotelero Hotel Rural Casa Rural Campamento de turismo
Terciario	Comercio Oficina Terciario/Industrial (Actividades económicas mixtas)
Industrial	Industria de transformación intensiva Industria de transformación ligera Almacenaje

Artículo 50.- Usos Permisibles

1) Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en las normativas que le sean de aplicación, debiendo satisfacer, en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas y las sectoriales

2) En las condiciones del apartado anterior se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de zona o sector.

Artículo 51.- Diferentes usos de un mismo edificio

1) Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

2) Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

CAPITULO II. Uso Residencial

Artículo 52.- Definición y Clases

1) El uso residencial es el que tiene como fin proporcionar alojamiento permanente a las personas, en régimen de propiedad y / o alquiler, comprendiendo la actividad propia de vivienda y entendiendo ésta como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana de las personas que lo habiten.

2) El uso residencial se desarrolla, en cuanto a los usos pormenorizados o del segundo nivel, en las siguientes categorías:

Unifamiliar: Cuando la residencia se realiza en un edificio individualizado que coincide totalmente con una única vivienda.

Unifamiliar Viviendas protegidas: Cuando la residencia se realiza en un edificio individualizado que coincide totalmente con una única vivienda y que se encuentra sometido a algún régimen de protección pública.

Plurifamiliar: Cuando la residencia se realiza en un edificio donde se disponen varias viviendas, dividiéndose horizontalmente la propiedad del inmueble en fincas independientes.

Plurifamiliar Viviendas protegidas: Cuando la residencia se realiza en un edificio donde se disponen varias viviendas, sujetas a algún régimen de protección pública, dividiéndose horizontalmente la propiedad del inmueble en fincas independientes.

Rural: Cuando la residencia se realiza en viviendas ubicadas en asentamientos rurales en suelo rústico, que mantienen las características propias de la edificación residencial en el medio rural.

Residencia comunitaria: Se considera como uso residencia comunitaria aquel que está destinado al alojamiento estable de colectivos, no sujeto a régimen de propiedad horizontal.

Artículo 53.- Aplicación

1) Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2) Las Viviendas de Protección Oficial estarán sujetas a su normativa específica en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto.

Artículo 54.- Condiciones del Uso Residencial

1) Toda vivienda o edificio de viviendas en que sea de aplicación según el punto anterior, cumplirá con las normativas sectoriales específicas, con las condiciones generales que le sean de aplicación por razón del planeamiento y las establecidas en estas ordenanzas

2) Toda vivienda tendrá fachada a un espacio exterior público o privado que deberá, en este segundo caso, cumplir las mismas condiciones que se fijan para las separaciones a linderos en áreas de edificación aislada.

3) Para que una vivienda sea considerada exterior debe dar a calle o patio al que pueda acceder y en el que pueda maniobrar un vehículo de extinción de incendio (patio en el que pueda inscribirse un círculo de 8.00 m de radio).

4) No se autorizan viviendas en plantas bajo rasante. En el caso de vivienda unifamiliar, podrán ubicarse en planta semisótano piezas complementarias (tales como trasteros, bodegas, salas de juegos, etc.), acorde con el uso establecido en el planeamiento.

5) Toda vivienda familiar cumplirá las condiciones mínimas de diseño y calidad exigidas en cada momento por la normativa en vigor.

6) Otros usos:

a) En el tendedero o solana, considerando este como la dependencia que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma en un área común del edificio y que se utilizan para tender ropa, en el caso de estar incorporado a la vivienda un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público. Su superficie será igual o superior a tres (3,00) metros cuadrados.

b) En el trastero, considerando este como la pieza complementaria destinada a guardar enseres de la vivienda, deberán cumplir las siguientes condiciones:

El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.

La superficie construida de cada trastero será como máximo de ocho (8) metros cuadrados.

Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia.

No podrán ser utilizados para comercio, taller, industria, garaje o cualquier actividad que no sea el uso exclusivo de trastero de la vivienda, no pudiéndose almacenar en los mismos materiales insalubres, nocivos o peligrosos.

Se prohíbe el uso de trastero cuando no se proyecte conjuntamente con el uso de vivienda.

c) Entendiendo como zonas comunitarias, únicamente para la clase de vivienda en su categoría de plurifamiliar, aquellas destinadas a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio. La titularidad de las zonas comunitarias vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación contendrá, como condición explícita, dicha vinculación para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente. En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal.

CAPITULO III. Uso Turístico

Artículo 55.- Definición y Clases

1) El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.

2) Según las características y servicios de los distintos productos turísticos, éstos podrán a su vez enmarcarse dentro de alguna de las categorías o modalidades (estrellas o llaves) contempladas en la normativa turística, dentro de las generales de hotelero, extrahotelero o rural, sin perjuicio de la clasificación de usos turísticos específicos y pormenorizados que se realiza en los artículos siguientes.

3) El uso turístico no constituye uso global característico de ningún ámbito, sector o área del municipio. Únicamente, las categorías pormenorizadas del uso turístico pueden servir para calificar alguna manzana,

parcela o edificación concreta incluida en una zona con otro uso característico, de acuerdo con lo que se establezca en la ordenación pormenorizada del Plan General o de sus instrumentos de desarrollo.

4) El uso turístico se puede desarrollar, en cuanto a los usos pormenorizados o del segundo nivel y según las características de la explotación, en las siguientes categorías:

- Hotel de ciudad: Edificios o edificaciones con acceso exclusivo para dicho uso y excluyente para otros, ocupando la totalidad o una parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo. Su calificación como hotel de ciudad responde a su ubicación en cascos urbanos de carácter residencial, de acuerdo a la normativa sectorial aplicable.
- Establecimiento extrahotelero: A esta categoría se adscriben los edificios destinados a apartamentos o a hotel apartamento o los establecimientos dedicados a pensión.

Así mismo puede clasificarse, por los estándares que cumpla, de conformidad con la legislación sectorial aplicable y la adscripción que le confiera la Administración competente, en las siguientes categorías:

a) Apartamento: Establecimientos integrados por unidades habitacionales que se dediquen al alojamiento por motivos turísticos, mediante precio y de forma habitual, cuyos tipos sena denominados apartamentos, bungalows y villas y que presten los servicios establecidos en la legislación sectorial.

b) Hotel apartamento: Establecimiento en el que además de concurrir las condiciones indicadas para los hoteles, se caracteriza porque cada unidad alojativa de que dispone está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, preparación y consumo de alimentos, fríos y calientes.

c) Pensión: Establecimiento que se explota en un inmueble compartido con otros usos, siendo de utilización común los ascensores, escaleras y demás dotaciones que pudiera haber en el edificio y cualesquiera otros establecimientos alojativos que no alcancen las condiciones mínimas para ser clasificados como hoteles, de acuerdo a la normativa sectorial.

- Hotel Rural: Establecimiento constituido por un edificio y, en su caso, sus correspondientes anejos situados en la misma parcela o finca y en el que se prestan servicios de alojamiento turísticos en régimen hotelero, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial.
- Casa Rural: Establecimiento consistente en un edificio principal y, en su caso, otros secundarios dependientes del primero y situados en la misma finca, situados en suelo rústico o en núcleos tradicionales, y en los que se presta servicio de alojamiento en régimen extrahotelero, coincidiendo la unidad de explotación con la totalidad del inmueble, que deberá tener las características establecidas por la legislación sectorial.

Estos establecimientos se distinguen en alguna de las modalidades siguientes:

a) De uso exclusivo: cuando el edificio está dividido en partes independientes con todos los servicios exigidos y acceso independiente desde el exterior, de tal modo que cada cliente dispone de una unidad alojativa completa, sin necesidad de compartir servicios incluidos en el contenido de la oferta contratada.

b) De uso compartido: cuando determinados servicios y espacios que forman parte del contenido mínimo exigido a la explotación son compartidos con los propietarios u ocupantes legítimos o con otros usuarios turísticos.

Artículo 56.- Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso turístico son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación.

Artículo 57.- Condiciones del Uso Turístico

1) Todo local o edificio de uso turístico cumplirá con las condiciones generales que le sean de aplicación, por razón de la normativa sectorial específica que le afecta

2) Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa reguladora vigente en la Comunidad Autónoma de Canarias.

3) Los locales destinados al uso turístico en edificios con uso residencial se situarán independientes de éstas. El acceso a dichos locales se hará de forma independiente al acceso a las viviendas, mediante portales propios.

4) Con independencia de la dotación de plazas de aparcamiento exigidas, todo establecimiento turístico alojativo, dispondrá al menos de 1 plaza para carga y descarga.

CAPITULO IV. Uso Terciario

Artículo 58.- Definición y Clases

1) El uso terciario es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a los sectores económicos del comercio y la hostelería, así como la prestación de servicios en locales de oficina, como los de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento, o similares.

2) En función a sus distintas características, los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías pormenorizadas o de segundo nivel:

2.1-Comercios: Es el uso que tiene como fin la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios, de bienes productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial. Este uso se dividirá en:

a) Pequeña Superficie: se adscriben a esta categoría aquellos espacios en los cuales se realizan actividades al pormenor al público en general de bienes materiales para ser usados o consumidos fuera de los mismos; también forman parte de esta categoría los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloben dentro del grupo de oficinas. Se establece la siguiente categorización específica:

a.1) Puesto de venta: espacio de dimensión menor de 30 m² de superficie de venta que se conforma mediante estructuras ligeras y fácilmente desmontables, que suele ubicarse en espacios exteriores y con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.

a.2) Mercadillos: Superficie acotada con el fin de acoger una agrupación de puestos de venta, de carácter no permanente o con periodicidad previamente establecida.

a.3) Pequeño comercio: Local permanente, situado en la planta baja de una edificación o en un edificio exclusivo, y con acceso directo desde la vía pública, cuya superficie total de venta no supera los 250 m².

a.4) Comercio medio: Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 250 y 750 m².

a.5) Gran Comercio: Establecimientos dedicados al comercio minorista con una superficie útil de venta entre 750 y 1.500 m².

b) Centro Comercial

b.1) Galerías o Agrupación comercial: agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie de venta total es inferior a 2.500m².

b.2) Centros Comerciales: agrupación de varios establecimientos comerciales independientes en un inmueble común, con servicios y circulación general compartida, y cuya superficie de venta total es superior a 2.500m².

c) Grandes establecimientos comerciales

c.1) Polivalente: aquellos establecimientos comerciales que engloben en su oferta dos o más sectores distintos, sin que ninguno de ellos supere el 60% de la superficie de venta. Estos establecimientos son:

c.1.1) Hipermercado: gran establecimiento comercial en régimen, casi total, de autoservicio, cuya superficie de venta se distribuye entre el sector cotidiano, como actividad principal y otros sectores dotados de superficie de aparcamiento y con una superficie mínima de venta igual o superior a 2.500m².

c.1.2) Grandes almacenes: establecimiento comercial con superficie de venta igual o superior a 10.000m², ofreciendo una amplia gama de productos, separados en secciones y con cajas de cobro independientes.

c.1.3) Otras grandes superficies: establecimientos comerciales distintos de los previstos en los apartados anteriores, con superficie de venta inferior a 10.000m², que ofrecen una amplia gama de productos.

d) Especializados: aquellos establecimientos que destinen como mínimo el 60% de su superficie de venta a los géneros que determinen la especialización. Estos establecimientos son:

d.1) Supermercado: establecimiento de venta de productos de consumo cotidiano en régimen de autoservicio, con secciones de venta tradicional y con una superficie de venta máxima de 1.499m². Los que superen esta superficie tendrán la consideración de Hipermercado.

d.2) Equipamiento personal: establecimiento de venta de vestido, calzado, perfumería y complementos.

d.3) Equipamiento para el hogar

d.4) Muebles

d.5) Bricolaje

Comercio Mayorista: Establecimientos destinados a la venta de productos, en grandes cantidades, a minoristas.

Almacenes destinados a la actividad comercial pero no vinculados físicamente a éstos de hasta 500m2 de superficie.

Hostelería / Restauración: Es el uso que tiene con fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas, para su venta en el propio espacio o local.

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías de tercer nivel, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades de Hostelería:

h.1) Locales de ocio y espectáculo: Se remite a la legislación sectorial y específica y en concreto a la Ley de Espectáculos y Actividades Clasificadas. Estos se dividen en:

Salas de cumpleaños infantil

Bares: cuando se permite el consumo de alcohol.

Bares de música: establecimientos donde se permite la actividad musical, no tienen pista de baile y deben estar insonorizados.

Discotecas: establecimientos dotados de pista de baile y espectáculos, deben estar insonorizados.

Terrazas de verano: son espacios abiertos en zonas no habitadas que son de carácter temporal.

Bingos y casinos

Salas de juego recreativos

h.2) Kioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.

h.3) Bares: establecimientos con capacidad para un máximo de 25 personas sentadas, destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación.

h.4) Cafeterías y pequeños restaurantes: locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas.

h.5) Restaurantes: Locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 500 personas sentadas.

h.6) Grandes Restaurantes: locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.

h.7) Otras categorías que puedan establecerse en la Ordenanza Municipal reguladora de las actividades clasificadas de hostelería.

Oficina: Es el uso que comprende la realización de actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de intermediación, de asesoramiento, de gestión u otros análogos.

A los efectos de su especificación se distinguen las siguientes categorías, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades en los locales de oficinas:

a) Despachos profesionales: Local independiente en el que realizan trabajos profesionales, situado en un edificio en el que predominan otros usos, o bien como anejo a la vivienda del titular, cuya superficie en el primer caso no podrá superar los 250 m2 y en el segundo el 25% de la superficie de la vivienda, y en el que no se genera una afluencia continuada de público.

b) Local de oficina: Local en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas y que suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc. En esta categoría, la superficie (incluyendo la de estancia del público).

c) Agrupación de oficinas: Despachos o locales destinados a oficinas agrupados en una parte individualizada de un edificio, separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios.

d) Edificio de oficinas: Edificio de oficinas de una sola empresa que supera las dimensiones de los locales de oficinas.

2.3 Terciario / Industrial (actividades económicas mixtas)

Las actividades económicas mixtas corresponden a aquellos talleres o pequeñas industrias que no tengan una potencia electromecánica simultánea superior a 0,10 CV /m2 de superficie útil de local, con un máximo de 50 CV en 500m2. Quedan prohibidos los talleres de chapa y pintura, carpinterías de madera y hierro u otros que por su naturaleza puedan ser asimilables a éstas o que por sus efectos al entorno sean desaconsejables.

Talleres domésticos: cuando la actividad se refiere a artesanías, pequeñas industrias y talleres de procedimientos manuales con maquinaria de pequeña potencia.

Artículo 59.- Aplicación

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

A) Condiciones del uso comercial

1) Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos de edificios de vivienda no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras interiores propias.

2) Los comercios deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura libre del local en cualquier planta, desde el suelo terminado hasta la cara inferior del forjado, será como mínimo, de 3,00 metros. Esta altura podrá rebajarse mediante la instalación de falso techo, por condiciones de aplicación de medidas correctoras o decoración, hasta un mínimo libre de 2,80 metros.

3) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal.

4) La iluminación y ventilación de los locales, las medidas de protección y de seguridad contra incendios será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial vigente en la materia.

5) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

6) En el caso de comercios destinados a la venta de productos de pastelería, churrería o similares, se admite un máximo de un 30% de la superficie total del local, destinada al uso de cafetería, salones de té, etc.

7) En aquellas actividades de uso comercial, en que por su naturaleza, productos que se comercializan o el grado de impacto que pudieran producir, sea necesario, se establecerán zonas en el interior del local destinadas a carga y descarga y almacenaje, de acuerdo con las particularidades concretas de la actividad.

8) Las condiciones establecidas en los apartados anteriores, se modularán para su aplicación a Centros Comerciales atendiendo a sus especiales características y necesidades y a su funcionamiento unitario.

B) Condiciones del uso de oficinas

1) Pueden situarse en edificación independiente o en plantas de edificios colectivos de vivienda; en ambos casos con posibilidad de uso de sótano para locales anejos, tales como almacenes, archivos, etc. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de vivienda.

2) En los edificios de uso principal de vivienda, las oficinas que se instalen dispondrán de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3) A efectos de seguridad, medidas de protección contra incendios, iluminación y ventilación de los locales destinados a este uso se ajustarán a lo establecido en la normativa sectorial específica.

4) La altura libre mínima de los locales de oficina será de 2,50 metros.

5) Con las limitaciones establecidas para cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguiente usos, compatibles en los edificios de uso principal de oficinas: vivienda para vigilancia en edificios de uso exclusivo, garaje-aparcamiento, industria artesanal, comercio, hotelero, general rotacional, equipamiento, excepto educativo reglado, general dotacional servicios públicos, espacios libres.

C) Condiciones Particulares de Terciario/ Industrial (actividades económicas mixtas)

Solo las actividades industriales consideradas como actividades económicas mixtas pueden ubicarse en suelo residencial, según lo definido en el Plan General de Ordenación.

El resto de actividades industriales han de ubicarse en suelo industrial, ya sea suelo Industrial o suelo Industrial Agrícola.

Las actividades económicas mixtas en edificios con uso residencial se situarán por debajo de las plantas de viviendas con total independencia de éstas y el acceso a dichos locales se hará sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas, respetando el carácter residencial del edificio en que se ubiquen.

Así mismo se dispondrán las soluciones técnicas que aíslen adecuadamente a locales y viviendas situadas en el mismo edificio de transmisiones de cualquier naturaleza.

Artículo 60.- Condiciones generales del uso de Talleres del automóvil

1) Los talleres de automóviles, los destinados a la reparación de vehículos industriales y los de chapa y pintura, únicamente se podrán emplazar en zonas industriales.

2) Con las limitaciones que consideran las actividades económicas mixtas, podrán instalarse en zona urbana residencial los siguientes usos incluidos en los talleres del automóvil:

. Comercio limitado a la venta de piezas de recambio y accesorios de automóvil.

. Garaje-aparcamientos.

. Talleres de Lavado y engrase de vehículos a motor.

. Talleres para el mantenimiento del automóvil.

. Oficinas para uso exclusivo de la actividad.

. Talleres de reparaciones eléctricas

CAPITULO V. Uso Industrial

Artículo 61.- Definición y Clases

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y o distribución de productos o bienes, así como la prestación de servicios relacionados con lo anterior. Se incluyen en el uso industrial, los servicios destinados al abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles.

Solo las actividades industriales consideradas como actividades económicas mixtas pueden ubicarse en suelo residencial, según lo definido en el Plan General de Ordenación.

En base a las distintas características de las actividades industriales que pueden desarrollarse, el uso industrial se divide en las siguientes categorías específicas del segundo nivel:

Industria de transformación intensiva: cuando en los procesos de producción o transformación se utiliza maquinaria pesada y /o agentes u acciones contaminantes. Este uso se divide en las siguientes categorías:

a) I1: con una superficie máxima de 500 m2

b) I2: con una superficie máxima de 2.000 m2

Industria de transformación ligera: cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por agentes contaminantes o procesos similares. Talleres industriales: cuando la actividad se refiere a la reparación de bienes y productos y al mantenimiento y reparación de vehículos. Estos talleres tendrán como máximo 900 m2 de superficie. Este uso de divide en las siguientes categorías:

a) I3: con una superficie máxima de 10.000 m2

b) I4: sin límite de superficie.

Almacenaje: Corresponden a aquellos espacios en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos cuyo destino es ser insumos a la producción industrial. Se dividirá en:

a) Cubierto: cuando se realicen actividades inocuas o molestas con medidas correctoras. Este uso se divide en las siguientes categorías:

a.1) I5: hasta 150 m2 de superficie.

a.2) I6: hasta 300 m2 de superficie.

a.3) I7: mayores de 300 m2 de superficie.

b) Parque de almacenamiento al aire libre: cuando se trate de materiales a granel, para evitar la acción del viento.

La categoría especifica del uso pormenorizado del almacenaje es la Zona de Actuación Logística, que consiste en la actividad de distribución de mercancías, logística y transporte, que satisfagan los servicios al conductor y al vehículo; entre ellas podemos mencionar a la Inspección Técnica de Vehículos (ITV), los talleres de vehículos, aparcamientos de vehículos pesados, y otros.

Artículo 62.- Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación de los objetivos de la misma.

Las presentes ordenanzas, así como la normativa y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales en relación con la protección del medio ambiente y sobre emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva implantación o de modificación de las existentes, como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

Artículo 63.- Condiciones Particulares de la Industria de transformación intensiva

1) Todas las categorías deberán cumplir con la normativa sectorial vigente en cuanto a condiciones constructivas, orden, limpieza y mantenimiento, señalización; condiciones ambientales, iluminación, ventilación y servicios higiénicos.

2) Las categorías de industria de transformación intensiva no podrán autorizarse en áreas cuyo uso cualificado sea distinto al industrial.

3) La altura libre mínima será de tres metros y cuarenta centímetros (3,40 m.) La altura libre de todo tipo de elementos será como mínimo de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m.). En zonas de aseos, vestuarios y oficinas se permitirán alturas mínimas de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.).

4) Los locales destinados a actividades industriales en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable.

5) La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficie de todos los locales y espacios destinados a esta actividad, incluyendo la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución, las cuales además de la normativa de industrias, en cualquier caso deberán cumplir la normativa que corresponde a cada uso.

6) Las condiciones exigidas a las zonas de carga y descarga serán las siguientes:

a) Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio no interrumpiendo el tráfico vial, donde puedan efectuar las maniobras dos vehículos industriales grandes, nueve por tres (9.00 x3.00) metros, con unas bandas perimetrales de un (1) metro para circulación peatonal.

b) Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

Artículo 64.- Condiciones Particulares de la Industria de transformación Ligera

1) Las categorías de industria de transformación ligera I4) y la I3) deberán cumplir con la normativa sectorial vigente en cuanto a condiciones constructivas; orden, limpieza y mantenimiento; señalización; condiciones ambientales; iluminación, ventilación y servicios higiénicos.

2) Las categorías de industria de transformación ligera I4) y la I3) no podrán autorizarse en áreas cuyo uso cualificado sea distinto al industrial.

3) En las categorías de transformación ligera I4) y la I3) la altura libre mínima será de tres metros y cuarenta centímetros (3,40 m.). La altura libre de todo tipo de elementos será como mínimo de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m.). En zonas de aseos, vestuarios y oficinas se permitirán alturas mínimas de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.).

4) Los locales destinados a Industria de transformación ligera I4) y la I3) en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial específica.

5) La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficie de todos los locales y espacios destinados a esta actividad, incluyendo la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución, las cuales además de la normativa de industrias, en cualquier caso deberán cumplir la normativa que corresponde a cada uso.

6) Para transformación ligera I4) y la I3) las condiciones exigidas a las zonas de carga y descarga serán las siguientes:

a) Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio no interrumpiendo el tráfico vial, donde puedan efectuar las maniobras dos vehículos industriales grandes, nueve por tres (9.00 x3.00) metros, con unas bandas perimetrales de un (1) metro para circulación peatonal.

b) Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

Artículo 65.- Condiciones Particulares del Almacenaje

1) Las categorías de almacén cubierto en el que se realicen actividades molestas, parques de almacenamiento al aire libre y almacén cubierto C3) en el que no se realicen actividades molestas no podrán autorizarse en áreas cuyo uso cualificado sea distinto al industrial.

2) La superficie que ocupa un almacén viene fijada por la suma de superficie de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. Si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución, deberán cumplir la normativa que corresponde a cada uso además de la normativa de industrias.

3) La altura libre mínima será de tres metros y cuarenta centímetros (3,40 m.). La altura libre de todo tipo de elementos será como mínimo de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m.). En zonas de aseos, vestuarios y oficinas se permitirán alturas mínimas de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

4) Todas las categorías de la clase almacén deberán cumplir con la normativa sectorial vigente en cuanto a condiciones constructivas; orden, limpieza y mantenimiento; señalización; condiciones ambientales; iluminación y servicios higiénicos.

5) Los locales destinados a almacén y comercio mayorista en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable.

6) Las condiciones exigidas a la zona de carga y descarga, en las categorías almacén cubierto en el que se realicen actividades molestas, parques de almacenamiento al aire libre y almacén cubierto I7) en el que no se realicen actividades molestas serán las siguientes:

a) Cuando la superficie de almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio no interrumpiendo el tráfico vial, donde puedan efectuar las maniobras dos vehículos industriales grandes, nueve por tres (9.00 x3.00) metros, con unas bandas perimetrales de un (1) metro para circulación peatonal.

b) Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de almacenaje.

TÍTULO VI. Condiciones de los Aparcamientos

Capítulo I. Dotación de servicio de aparcamiento

Artículo 66.- Definición y clases

1) Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.

2) Deberá disponer de licencia de apertura todos los garajes-aparcamientos que dispongan de más de 5 plazas de aparcamiento.

3) Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, a los efectos de estas normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) Aparcamiento público (P): Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

b) Aparcamiento privado (p): Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.

c) Aparcamiento mixto (p+P): Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.

El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre públicos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

Artículo 67.- Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

Artículo 68.- Movilidad interna en los garajes-aparcamientos

Los garajes-aparcamientos podrán resolver su movilidad interna según los siguientes sistemas:

1) Convencional: Cuando los vehículos acceden a sus plazas autónomamente.

2) Mecánico: Donde los vehículos para acceder a la plaza, requieren en todo o en parte del recorrido, la ayuda de medios mecánicos ajenos a los mismos.

Capítulo II. Dotación de plazas de aparcamiento

Artículo 69.- Definición

1) Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.

2) El Ayuntamiento podrá, no obstante, exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.

3) No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento.

4) Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

a) Se admite, el lavado de vehículos en los aparcamientos públicos y en espacios habilitados al efecto.

b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

Artículo 70.- Estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los usos

1) Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en la normativa de aplicación, deben realizarse.

2) Los estándares de dotación de aparcamiento al servicio de los usos de los edificios figuran en el Plan General y en esta ordenanza.

Artículo 71.- Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento

1) La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en la normativa que sea de aplicación, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.

2) Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.

3) La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles.

Artículo 72.- Cómputo de la dotación global

La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.

El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

Cuando se realicen ampliaciones, de edificios, donde por el número de viviendas existentes o por no ser obligatorio en el momento de concesión de la licencia no tenga contemplados dotación mínima de plazas de aparcamiento, las ampliaciones deberán dotar plazas de aparcamiento al total de la edificación.

Artículo 73.- Criterios de excepcionalidad

1)El Ayuntamiento, a solicitud del interesado podrá permitir, en las reformas y/o ampliaciones de edificios de dos o más plantas, terminados antes de la entrada en vigor de estas Ordenanzas Municipales en suelo urbano consolidado, que las plazas de aparcamiento que le sean preceptivas , si fuere imposible localizarlas en el mismo edificio, ubicarlas en otras edificaciones con plazas de libre disposición (excedentarias de las necesarias) que están situadas en un radio no mayor de trescientos metros. En este supuesto obligatoriamente se ha de establecer vinculación ob rem entre las plazas de aparcamientos que se localicen fuera del edificio y las unidades funcionales del obligado a tenerlas.

2) La ubicación de las plazas de aparcamiento fuera del edificio obligado a ello, total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad de esta solución y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.

3) El Ayuntamiento para usos no residenciales, a tenor de las características y de las condiciones de su ámbito de implantación podrá exigir dotaciones de servicio de aparcamiento superiores a las establecidas en las presentes Normas.

Capítulo III. Condiciones particulares de los aparcamientos privados

Artículo 74.- Garajes-aparcamientos privados

Condiciones generales.- La instalación y uso de los garajes-aparcamientos y sus locales anejos deberán cumplir con las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones sectoriales vigentes.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares, así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Artículo 75.- Soluciones para la implantación de aparcamientos privados

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

1) En espacios no edificados:

En los espacios libres de las parcelas no se permiten aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

2) En espacios edificados:

a) En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.

b) En plantas baja o inferiores a la baja de los edificios.

c) En plantas de piso de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales.

d) En las azoteas de los edificios, de usos exclusivos de aparcamiento.

En los puntos c) y d) el aparcamiento se dispondrá de forma tal que los vehículos no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.

3) Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.

4) Con carácter provisional y sujeto a las condiciones que establece la normativa vigente, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

Artículo 76.- Plaza de aparcamiento

Se define plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.

Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

a) Para vehículos no motorizados de dos ruedas:

0,70 ancho

1,90 largo

1,75 pasillo de maniobras

b) Para vehículos motorizados de dos ruedas:

Doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud

Ciento cincuenta (150) centímetros de ancho.

c) Para vehículos automóviles ligeros: 2,20x4,5m.

d) Para vehículos automóviles grandes y en paralelo: 2,50x5,00m.

e) Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: Las dimensiones y disposición de plazas de aparcamiento destinadas a personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulan por las prescripciones al efecto contenidas en la normativa sectorial de aplicación.

f) Para vehículos industriales ligeros: Quinientos setenta (570) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.

g) Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura.

En las plazas de aparcamiento no puede existir construcción alguna dentro del volumen de la dimensión mínima anteriormente referida (base) y 2m de alto, salvo que está sea horizontal, adosada a pared y situada por encima de 1,70m de altura. Cuando la plaza linde con paredes laterales se incrementará su ancho mínimo en 0,20m por cada lado que se encuentre afectado.

La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento excepto con soluciones tipo boxes con dimensiones mínimas de 30m2 de superficie y 4,50m de ancho definidas uniformemente desde proyecto.

No se considerará plaza de aparcamiento, aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre y maniobrabilidad.

En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen especial, cabrá independizar las plazas del aparcamiento conjunto en las siguientes condiciones:

a) En el Estudio de Detalle exigido para dicho régimen se preverá la resolución del garaje-aparcamiento conjunto.

b) La totalidad de las plazas del aparcamiento estarán vinculadas a las viviendas.

c) La iluminación, ventilación, condiciones ambientales y de seguridad de las plazas vinculadas se resolverá con independencia del resto del aparcamiento y los elementos compartimentadores de las plazas tendrán la resistencia al fuego obligada por la normativa sectorial

d) En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.

Artículo 77.- Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos

Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos habrán de ejecutarse acorde a las determinaciones que establezcan las normativas reguladoras de las condiciones de habitabilidad y código técnico de la edificación, o cualquiera de obligado cumplimiento al respecto.

Sin perjuicio de lo cual, no obstante han de cumplir lo siguiente:

1.- Las dimensiones mínimas libres de los huecos de acceso de vehículos al interior de los garajes-aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:

2.- La puerta del garaje-aparcamiento no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial.

3.-Si la puerta es de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.

4.-Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya y/o inutilice el mobiliario urbano ni el arbolado existente.

5.- Los garajes-aparcamientos deberán disponer de un espacio de acceso y espera, como mínimo, de 3 metros de ancho y 4,5 metros de fondo, con piso horizontal o con una pendiente máxima del 5%.

6.-Con el fin de que la puerta del garaje-aparcamiento no moleste o cause peligro al viandante, ésta no invadirá en su funcionamiento la vía pública. Se podrá situar al inicio del espacio horizontal antes citado, siempre que para su apertura y cierre se disponga de un mecanismo que actúe con tiempo suficiente sobre ésta y permita el paso al vehículo al entrar y salir del garaje sin parar sobre el área reservada para vado. De no cumplirse estas condiciones la puerta deberá estar dispuesta obligatoriamente en la parte interior de la meseta creada.

7.- El ancho mínimo de los accesos para garajes de superficie construida mayor de seiscientos (600) metros cuadrados, en función de la calle o vía será:

Para calles mayores o igual de 15 metros: acceso de tres (3) metros.

Para calles mayores o igual a 10 y menores a 15 metros: acceso de cuatro (4) metros.

Para calles mayores a 5 y menores a 10 metros: acceso de cinco (5) metros.

No se admiten accesos en vías menores o igual a 5,00 metros.

No se admiten accesos en chaflanes.

8.- Los garajes-aparcamientos para más de 100 plazas dispondrán de dos accesos de 3m de ancho o bien uno sólo con un ancho de 5m como mínimo.

Los accesos, en ningún caso tendrán anchura inferior a tres (3) metros para cada sentido de circulación con un gálibo mínimo en puertos de 2,10 m.

9.- Las rampas tendrán una pendiente máxima del veinte por ciento (20%) en los tramos de directriz recta y del quince por ciento (15%) en los de directriz curva, medida esta última pendiente en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formada por vial con dos sentidos diferenciados.

10.- Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes:

a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a doce (12) metros.

b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento (9%) en, al menos, los dos (2) metros anteriores a la línea de acuerdo.

c) Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje-aparcamiento de una vivienda unifamiliar.

11.- La anchura de las rampas, en los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje del sentido interior no será inferior a seis (6) metros.

12.-El número máximo de accesos rodados permitidos será de dos, además en edificaciones con fachadas mayores a 10m la parte ocupada a accesos rodados no podrá ser superior al 50% de la longitud de la fachada.

Artículo 78.- Accesos de peatones a los aparcamientos

El número de accesos y salidas de peatones de los garajes-aparcamientos y las condiciones a las que deben ajustarse serán las establecidas por la normativa sectorial que le es de aplicación y lo establecido en estas ordenanzas.

Artículo 79.- Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos privados

1. Los espacios interiores de circulación en los garajes-aparcamientos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

2.- Salvo estrechamientos puntuales debidos a la estructura, toda circulación rodada interior o exterior tiene por mínimo un ancho de 3m o de 4,50m en viales de único sentido si dan a ella plazas en batería y en ángulo igual o superior a 45º sexagesimales, y debe permitir el paso sin tropiezo de un volumen de 2,40x5,00m de base y 2m de alto hasta el interior de la plaza. En caso de los viales proyectados para circulación en doble sentido y que den plazas de aparcamiento en batería y en ángulo igual o superior a 45º sexagesimales el ancho mínimo será de cuatro con setenta y cinco metros (4,75m).

3.- Las plazas de aparcamiento no se podrán disponer en pendientes mayores a 5%

Artículo 80.- Altura libre en garajes privados

1) Los garajes–aparcamiento tendrán una altura mínima en la zona de rodadura de 2,50m y con un paso sin obstáculo de 2,20m pudiéndose reducir en las plazas de aparcamiento a 2m.

2) La altura mínima en viviendas unifamiliares y hasta 100m2 construidos podrá reducirse a 2,20m

Artículo 81.- Ventilación

En lo que respecta a las condiciones de ventilación de los garajes aparcamiento han de cumplirse las establecidas en la normativa sectorial reguladora de tal extremo.

Artículo 82.- Saneamiento

Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

Artículo 83.- Iluminación en garajes privados

Las condiciones de iluminación serán las establecidas en la normativa sectorial reguladora de tal extremo.

Capítulo IV. Condiciones particulares de los aparcamientos públicos

Articulo 84.- Soluciones para la implantación de aparcamientos públicos

1) Los aparcamientos públicos podrán implantarse en los emplazamientos que determine el Plan General de Ordenación.

2) Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa Municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes, justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos:

a) Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.

b) En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de aparcamientos privados.

En función de las características concretas de la actuación podrán tener condiciones específicas distintas a las reguladas en esta Sección, previo informe justificativo de los servicios municipales competentes.

3) La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a los siguientes compromisos:

a) La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.

b) El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.

c) La reparación de los daños que la actuación pudiera causar.

4) En cualquier caso los aparcamientos públicos de iniciativa no Municipal requerirán previamente a la concesión de las correspondientes licencias municipales, previo la tramitación de los procedimientos legalmente pertinentes.

5) Podrá autorizarse con carácter provisional y, sujeto a las condiciones que establece la normativa sectorial que le sea de aplicación, la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

Artículo 85.- Plaza de aparcamiento público

Las dimensiones y condiciones de delimitación, serán las reguladas para los garajes-aparcamientos privados.

Del total de las plazas de aparcamiento que se dispongan se preverá una dotación mínima del 20% para vehículos automóviles grandes, 5% vehículos industriales ligeros, espacios de reserva para aparcamiento para vehículos no motorizados de dos ruedas para una dotación equivalente a 5% del total de plazas asignadas y otro 5% para vehículos motorizados de dos ruedas, sin menoscabo de lo establecido en las normativas sectoriales y decreto de accesibilidad.

En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrán de reservarse permanentemente plazas para personas con movilidad reducida. Dichas plazas cumplirán asimismo las disposiciones legales establecidas en la normativa en vigor, sobre Accesibilidad y supresión de Barreras Físicas y de la comunicación.

Artículo 86.- Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos públicos

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el artículo que regula el acceso de vehículos a garajes – aparcamientos privados, con las siguientes excepciones:

1. Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos públicos podrán resolverse mediante:

a) Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.

b) Vial de sentido alternativo, exclusivamente con directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.

c) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, trescientos veinticinco (325) centímetros por sentido, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros, trescientos setenta y cinco (375) centímetros por sentido.

Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.

2. Los garajes-aparcamiento de más de 100 plazas dispondrán de dos accesos de sentido único o un acceso con vial con dos sentidos diferenciados.

Artículo 87.- Accesos de peatones a los aparcamientos públicos

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el artículo que regula el acceso de vehículos a garajes – aparcamientos privados.

Artículo 88.- Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos públicos

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el artículo que regula el acceso de vehículos a garajes – aparcamientos privados con las siguientes excepciones:

1. Los espacios interiores de circulación en los aparcamientos públicos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

2. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de quinientos cincuenta (550) centímetros.

3. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

Artículo 89.- Altura libre en garajes públicos

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el artículo que regula el acceso de vehículos a garajes – aparcamientos privados.

Artículo 90.- Otras condiciones de diseño

Los aparcamientos públicos cumplirán además con las siguientes condiciones:

1.-El Ayuntamiento podrá imponer soluciones concretas en relación con los accesos a los aparcamientos públicos y con las salidas de vehículos al exterior cuando razones justificadas basadas en la ordenación del tráfico de la zona, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.

2.-Además de la actividad de lavado de vehículos que se admite con carácter general, el Ayuntamiento podrá autorizar en los aparcamientos de uso público la instalación de actividades asociadas al servicio del automóvil y el almacenamiento temporal de mercancías no perecederas, tóxicas ni peligrosas, en las condiciones exigidas por la normativa sectorial de aplicación.

3.-Los aparcamientos públicos que se construyan bajo espacios libres se diseñarán de forma que la cubierta pueda soportar una capa de tierra de ciento treinta (130) centímetros de espesor y una densidad de 1,75 kg/dm3, salvo aprobación expresa por parte del Ayuntamiento de una solución de cubierta alternativa.

4.-En los aparcamientos públicos en superficie se efectuará una pavimentación y drenaje adecuados, debiendo ajardinarse o arbolarse los espacios residuales.

5.-Los aparcamientos dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.

Artículo 91.-Accesos, escaleras y pasillos para peatones

1) La disposición anchura y número de accesos para peatones, se ajustará a las determinaciones de las Normas vigentes en materia de protección contra incendios.

2) Si en un garaje-aparcamiento se prevé que determinado número de plazas no estén vinculados al uso del edificio, así como en los casos en que el garaje-aparcamiento disponga de una parte privada y otra pública, los accesos para peatones serán diferenciados para cada zona.

3) Los casetones de los accesos de peatones situados en espacio público serán acristalados o de material transparente.

Artículo 92.-Prescripciones de explotación

1) Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil identificación.

2) Queda prohibido todo almacenamiento en el aparcamiento y en el interior de los vehículos de material de cualquier clase, combustible o no y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de estancia de vehículos y a los usos permitidos en ellos.

Capítulo V. Aparatos montacoches.

Artículo 93.-Definición

Son todos aquellos sistemas que permiten, mediante equipos de elevación y/o transporte, almacenar vehículos en un espacio determinado.

Artículo 94.-Implantación

Debe presentarse junto al Proyecto de Obra medidas de huecos y modelo del ascensor montacoches a colocar junto con el reconocimiento expreso de que el mismo cumple con todo el sistema de seguridad requerido.

La conversión total o parcial de un aparcamiento convencional en mecánico estará sujeta a licencia municipal previa, que deberá solicitarse mediante proyecto integrado que contemple la solución definitiva propuesta para la totalidad del aparcamiento y que cuente, en su caso, con la conformidad de la comunidad de propietarios afectada.

Artículo 95.- Clasificación Aparatos montacoches:

a) Montacargas montacoches: Se regularan por la normativa específica para montacargas. Su utilización debe ser exclusivamente para vehículos, por lo que no podrá ser empleado por personas y su accionamiento debe ser externo.

b) Ascensores Montacoches. Se regulará por la normativa específica para ascensores.

Artículo 96.- Dotación

Excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de aparatos montacoches para el acceso al garaje-aparcamiento. Cuando el acceso se realice exclusivamente por este sistema se instalará un aparato por cada catorce (14) plazas o fracción. En aparcamientos de edificios de uso residencial no se podrán usar montacargas montacoches, sólo se permitirán ascensores montacoches.

Artículo 97.-Condiciones Generales:

1) Deberán cumplir con las condiciones generales fijadas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a accesos de vehículos, accesos de peatones, criterios de diseño interior, iluminación, ventilación, saneamiento y protección contra incendios.

2) Estarán sujetos a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

3) Deberán cumplir su normativa específica y las disposiciones municipales o supramunicipales que fueran aplicables y siendo medidas de seguridad mínimas las siguientes:

a) Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos estarán dimensionados para soportar una carga de al menos dos mil kilos por vehículo, debiendo en el acceso a cada uno de ellos señalarse la carga y dimensiones máximas admisibles.

b) Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.

c) Dispondrán de dispositivo de parada automática de emergencia accionable manualmente.

d) Los dispositivos de parada anteriores accionará un sistema de alarma que alerte del funcionamiento incorrecto del sistema.

e) Se colocarán rótulos indicadores de las instrucciones de funcionamiento y de las acciones a seguir en caso de emergencia o mal funcionamiento de vehículos prevista en cada zona de los mismos.

f) Se debe disponer de un espacio de espera diseñado de tal forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.

g) Su funcionamiento debe ser por el sistema hidráulico.

CAPÍTULO VI. RÉGIMEN APLICABLE A LOS APARCAMIENTOS EN FUNCIÓN DE LOS USOS

Artículo 98.- Régimen de los usos compatibles y autorizables del uso de garaje-aparcamiento

En función de los usos cualificados, se establece el siguiente régimen de compatibilidad para el uso de Garaje-Aparcamiento, que, salvo determinación en contra de las condiciones específicas de los usos de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, complementa el régimen de compatibilidades establecido para los mismos.

a) En superficie en los espacios libres de las parcelas edificables: Cualquiera que sea el uso cualificado se admite como compatible el aparcamiento con carácter asociado o complementario.

b) En los edificios:

b.1.) Compatibilidad con el uso cualificado residencial: El uso de Garaje-Aparcamiento es compatible con carácter de asociado o complementario en cualquier situación, y como uso autorizable en edificio exclusivo; esta última situación no es aplicable en edificios catalogados.

b.2.) Compatibilidad con el uso cualificado servicios terciarios: El uso de Garaje-Aparcamiento es compatible con carácter de asociado, complementario o alternativo en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo. En edificios catalogados no es admisible la compatibilidad de garaje-aparcamiento en situación de plantas de pisos, azoteas y edificios de uso exclusivo.

b.3.) Compatibilidad con los usos cualificado industrial y cualificado industrial en coexistencia con el terciario de oficinas: El uso de Garaje-Aparcamiento es compatible con carácter asociado, complementario o alternativo en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo.

b.4.) Compatibilidad con el uso cualificado dotacional: El uso de Garaje-Aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en las situaciones de plantas bajas e inferiores a la baja, y además en edificios exclusivos en dotaciones de servicios colectivos de nivel singular.

b.5.) Compatibilidad con el uso cualificado dotacional de vía pública de titularidad municipal y zonas verdes: El uso de Garaje-Aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en situación de planta bajo rasante enteramente subterránea. No obstante, cuando se desafecte del dominio público el subsuelo, se autoriza con carácter complementario. Todo ello sin perjuicio de la posible concesión, en su caso, para la explotación por terceros a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

En cualquiera de los supuestos regulados en este apartado, la compatibilidad de garaje-aparcamiento en su clase público está condicionada al cumplimiento de las condiciones que para su implantación se regulan en las presentes Normas.

Artículo 99.- Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios – estándares

1. Estándares.

Salvo otras determinaciones de ordenanzas sectoriales o de las normas zonales u ordenanzas propias de los correspondientes planeamientos, los estándares de dotación de plazas de aparcamiento son los siguientes:

Uso residencial

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por unidad funcional en proyectos de más de tres unidades funcionales. Se considera unidad funcional: una vivienda, un apartamento

Uso Turístico

Se dispondrá como mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 3 plazas alojativas turísticas, y por cada cien (100) metros cuadrados de equipamiento complementario vinculado al establecimiento alojativo.

Uso Terciario

c.1) Uso Terciario de Comercio

Se dispondrá una dotación mínima de 1 plazas por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción de edificación estando exentos los primeros 500m2 construidos.

c.3) Uso Terciario de Oficina

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por unidad funcional en proyectos de más de tres unidades funcionales. Se considera unidad funcional: una oficina

c.4) Uso Terciario/Industrial (actividades económicas mixtas)

Se dispondrá una dotación mínima de 1 plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción de edificación estando exentos los primeros 500m2 construidos.

Uso Industrial

Se dispondrá como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

TÍTULO VII. Condiciones Generales de Acceso y Seguridad en los Edificios

Capítulo I. Normas comunes

Artículo 100.- Definición

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

Artículo 101.- Ámbito de Aplicación

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Serán de aplicación las normativas municipales y sectoriales reguladoras de esta materia.

Capítulo II. Condiciones de acceso a las edificaciones

Artículo 102.- Accesos a las edificaciones

Todo acceso a una edificación deberá ser claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público en un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al portal, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso hasta el portal de los vehículos de servicios de ambulancias.

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

Artículo 103.- Señalización en los edificios

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para orientar a las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección civil.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local revisable en cualquier momento.

Artículo 104.- Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) En los portales de los edificios se podrá inscribir un rectángulo que tenga, como mínimo, un lado de dos (2) metros y el otro de uno cincuenta (1,50 m.) medidos desde la cara interior del acceso, hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4); si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 105.- Escaleras

Las escaleras no llegarán en ningún caso a la planta de cubierta, cuando se haya colmatado la altura máxima edificable, debiendo acceder a la misma por medio de trampillas, lucernarios practicables u otros similares. La superficie del hueco de la misma deberá estar acorde a las necesidades de mantenimiento de las instalaciones permitidas en cubierta.

Artículo 106.- Ventilación e iluminación de las escaleras.

La ventilación e iluminación de las escaleras comunes de la edificación no podrá ser a través de elementos privativos de las viviendas, como balcones, solanas, terrazas o cualquier otra zona susceptible de ser cerrada.

1. Las escaleras cumplirán las condiciones siguientes:

a) La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de hasta cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en

la normativa del uso a que se destine el edificio o local y las condiciones específicas establecidas al efecto para los usos.

b) El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro y la anchura de este será uniforme. La dimensión de los peldaños se ajustará a la fórmula 2t+h= 64. La altura de tabica (t) será igual o inferior a dieciocho con cincuenta (18,50) centímetros, y la anchura de huella (h) mayor o igual a veintisiete (27) centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

Las escaleras que aún no constituyendo camino de evacuación intercomuniquen dos sectores de incendio deberán realizarse de forma que no permitan la propagación de incendios a su través entre dichos sectores.

c) Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros.

d) No se admiten escaleras de uso público sin luz natural, debiendo atenerse como mínimo a lo dispuesto por la normativa sectorial en lo referente a ventilación. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a través de fachada interior o de patio de parcela, dispondrá como mínimo de un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado.

e) En edificios cuya altura de evacuación no sea superior a diez (10) metros, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:

e.1.) Las escaleras constituirán sector de incendio, para el caso de que la altura de evacuación sea superior a seis metros y medio (6,5) realizado de acuerdo con lo que a tal efecto dispone en la normativa de aplicación.

e.2.) La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación, igual o superior a un (1) metro cuadrado por cada una de las plantas del edificio.

e.3.) El hueco central libre de la escalera, tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.

f) Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

2. Las condiciones reguladas en el apartado anterior no son aplicables a las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, que podrán diseñarse libremente con arreglo a las normas de la buena construcción. Cuando se trate de escaleras de uso diario su anchura no será inferior a setenta (70) centímetros ni el ancho de huella inferior a veintitrés (23) centímetros o la altura de peldaño superior a veinte (20) centímetros.

3. Las escaleras de emergencia reunirán las condiciones que a tales efectos determina la normativa.

Artículo 107.- Rampas

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

Artículo 108.- Supresión de Barreras Arquitectónicas

Será de aplicación la normativa reguladora de supresión de barreras arquitectónicas en todo edificio que dicha normativa contemple dentro en su ámbito de aplicación, permitiendo el acceso de minusválidos usuarios de sillas de ruedas en condiciones que no representen segregación respecto al resto de los usuarios.

Capítulo III. Condiciones de seguridad

Artículo 109.- Condiciones de diseño del entorno de los edificios. Accesibilidad a las edificaciones

Todos los edificios de nueva edificación, reunirán las condiciones de accesibilidad y seguridad frente a incendios que determina la normativa vigente a tales efectos.

Artículo 110.- Otras condiciones de prevención de incendios

Los edificios y las actividades deberán cumplir las condiciones que señalan las normativas supramunicipal vigentes en materia de prevención de incendios.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para si misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artículo 111.- Condiciones especiales para edificación en altura

Cuando la edificación superase la octava planta o, en general prevea actividad de las personas por encima de los veintidós (22) metros, se dispondrán los medios excepcionales de prevención contra incendios (escaleras de incendio, detectores, columna seca, rociadores automáticos, etc.) que establezca la normativa vigente o en su defecto los servicios técnicos municipales.

Artículo 112.- Instalación de pararrayos

1. Dispondrán de un sistema exterior de captación y derivación a tierra de descargas atmosféricas todos los edificios que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a) En su interior se fabrican, manipulan o almacenan productos radiactivos, explosivos, tóxicos o fácilmente inflamables.

b) Su índice de riesgo, en función de las características del edificio y de su entorno y de acuerdo con los criterios contenidos en la Norma NTE-IPP, es superior a veintisiete (27) unidades.

2. Quedarán eximidos de la obligación de disponer de pararrayos aquellos edificios en los que, a juicio de los servicios competentes, no sea conveniente su instalación.

La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 113.- Prevención de caídas

En lo que respecta a las condiciones de seguridad de escaleras y barandillas se estará a lo dispuesto en la normativa específica de aplicación (CTE)

TÍTULO VIII. Condiciones de Estética

Capítulo I. Normas comunes

Artículo 114.- Definición

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la Ciudad.

Artículo 115.- Aplicación

Las condiciones que se señalan para la estética de la Ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Capítulo II. Estética urbana

Artículo 116.- Condiciones Generales de Estética Urbana

1) El cuidado de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, le compete al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la Ciudad deberá contar con su aprobación.

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

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

Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como la del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

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

Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

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

La carencia de estos documentos o su falta de correspondencia con otras determinaciones del Plan o Estudio podrá determinar la interrupción del trámite de aprobación del mismo.

Artículo 117.- Fachadas

La composición y materiales se justificarán desde el Proyecto Básico, con total definición y con la documentación necesaria para su ejecución precisa.

El Ayuntamiento exigirá cuanta documentación complementaria necesite al objeto de permitir la valoración más precisa del edificio en el entorno.

A los efectos de lo dispuesto en este Capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa queden medianeras al descubierto éstas deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Las edificaciones en esquina deberán resolverse con tipología de edificación en esquina.

Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque, o a espacio libre y público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, decorarlas con materiales adecuados, previos proyectos de reforma aprobados por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera, según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular de estética de cada zona, el tratamiento de las plantas bajas, la coronación de los edificios, y la composición, proporciones y tamaños de los huecos deberá responder fundamentalmente a las características morfológicas generales del entorno donde se emplacen.

Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección se adecuará, la composición de la nueva fachada a las existentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.), entre la nueva edificación y las catalogadas.

En todo caso, las soluciones de ritmo y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno y específicas de la edificación protegida, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Queda expresamente prohibido la utilización de fábricas de materiales comunes, bloques de hormigón vibrado, ladrillo cerámico, etc., sin su correspondiente revestimiento, tanto en fachadas a espacios libres, como en aquellas medianerías que provisionalmente hayan de quedar vistas, salvo que los materiales empleados sean fabricados especialmente para ser vistos, en cuyo caso deberán tratarse con el aparejo apropiado. No se permitirán como acabado de fachada revestimientos con morteros monocapas con acabados que contengan granos de vidrio molido o con plaquetas cerámicas ya sea tipo pavimento, alicatado de uso predominantemente interior para cocinas y baños o decorados, como así tampoco piedras artificiales o naturales del tipo areniscas o cuya resistencia a la abrasión, a las variables térmicas, climáticas de la zona no sea garantizada.

En casos excepcionales, o cuando el diseño o finalidad del edificio lo requiera podrá solicitarse la utilización de revestimientos con aplacados artificiales como ser cerámicos, vidriados, etc., previa solicitud justificativa con memoria, detalle, muestra del material y certificado de calidad justificando su idoneidad para dicha utilización en el Ayuntamiento de Santa Lucia y ser debidamente aprobado por este.

No podrán instalarse en las fachadas ningún tipo de materiales o elementos que puedan suponer riesgo para los viandantes.

Los huecos podrán ser de libre composición y tamaño siempre que no incumplan ninguno de los condicionantes de seguridad. No obstante en la zona de Sardina y Medianías predominará la proporción vertical sobre la horizontal, acorde a la arquitectura de la zona.

En proyectos de edificaciones de viviendas unifamiliares adosadas o en hilera con proyecto único; con el objeto de evitar la monotonía en el entorno edificatorio y evitar la repetición de una misma tipología o aspecto exterior, deberá presentarse una variación en el diseño del aspecto exterior cada 10 unidades de viviendas o fracción.

Cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa haya de quedar paredes ciegas al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color de la fachada principal.

Para las edificaciones de cualquier uso o tipología ubicadas en los lugares de paisajes abiertos y naturales, como: barrancos, montañas, inmediaciones de áreas de protección será obligatorio el tratamiento de las fachadas traseras como fachadas urbanas, y se deberán utilizar los mismos materiales y acabados que en las fachadas principales y si es posible generando unas fachadas de máxima calidad.

Los tendederos y solanas, si dieran a vistas exteriores, deberán cerrarse mediante una falsa fachada, entendiendo ésta como un elemento de la misma altura, en ella se deberá de abrir una serie de huecos capaces de ofrecer visualmente una continuidad con el lienzo de fachadas a la calle.

Artículo 118.- Tratamiento de las plantas bajas

1) Los materiales y las características morfológicas y compositivas de las plantas bajas deberán responder a las de la totalidad de la fachada, evitando la superposición de calidades manifiestamente diferenciales en un mismo edificio.

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

3) En la edificación existente se favorecerá las reformas en plantas bajas y locales comerciales para que se ajusten a la composición del resto de la fachada, recuperando en su curso la antigua estructura y composición alteradas por intervenciones pasadas. Se prohibirán las reformas de este tipo de plantas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

Artículo 119.- Modificación de Fachadas

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

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

3) Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y porches existentes de acuerdo con las determinaciones del artículo siguiente.

Artículo 120.- Cierre de terrazas y porches

1) El Ayuntamiento para autorizar el cierre de terrazas y porches deberá aprobar un proyecto conjunto de cierre que será de aplicación a todas las licencias de obra de cerramiento de terrazas o porches que se soliciten dentro del ámbito del proyecto aprobado.

2) El proyecto conjunto de cierre de terrazas o porches podrá ser elaborado de oficio o a instancia de parte. En este segundo caso requerirá la aprobación previa de las comunidades de propietarios afectados, lo que se acreditará documentalmente en el proyecto.

3) El ámbito del proyecto conjunto de cierre de terrazas o porches será determinado por el Ayuntamiento previamente a su redacción.

4) Si, como consecuencia del cierre, la incorporación de la antigua terraza o porche al resto de los espacios de algunas viviendas o locales comportara la modificación de elementos estructurales del edificio que, en lo que afecta a la fachada, queda limitado a lo que señala el apartado referente a fachadas y sus condiciones estéticas, de las instalaciones comunes, o de aquellas otras que, no siendo comunes, afecten al funcionamiento global del edificio, será necesario solicitar la correspondiente licencia de reforma, mediante la presentación de un proyecto redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, de acuerdo con lo que las Ordenanzas Municipales en vigor señalan para esta clase de obras.

5) Una vez aprobado por el Ayuntamiento el proyecto conjunto de cierre de terrazas o porches para el ámbito previamente determinado, podrán concederse, en su caso, previa solicitud de parte, licencias individualizadas para el cierre de terrazas o porches de cada una de las viviendas o locales incluidos en él.

6) El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés estético o de ornato público, la ejecución de obras de conservación o de reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en proyecto alguno. En aquellos edificios en que se hubieran realizado cerramientos parciales que perjudiquen la estética del edificio, el Ayuntamiento podrá ordenar la adecuación de la fachada mediante su diseño unitario.

7) En el cierre de terrazas o porches, únicamente se podrán emplear materiales ligeros, montados sobre estructuras de carpintería, con objeto de reducir al máximo las sobrecargas y de no modificar la composición de masas de las fachadas afectadas. Se prohíbe expresamente el empleo de cualquier tipo de fábrica, entendiendo por tal toda construcción hecha con piedra, ladrillo, hormigón y, en general, materiales pétreos.

8) En los proyectos de cierre de terrazas o porches se tenderá a emplear los mismos materiales, colores y texturas que los existentes antes del cierre. La utilización de otros materiales, colores o texturas deberá ser adecuadamente justificada en la memoria del proyecto.

9) Se prohíbe expresamente la sustitución de los antepechos de fábrica que pudieran existir en las terrazas o porches a cerrar antes del proyecto conjunto del cierre, excepto en aquellos casos justificados en los que, previo dictamen del Ayuntamiento se demuestre conveniente la sustitución para mejorar la calidad estética o ambiental del edificio.

10) Cuando el proyecto conjunto no contemple el cierre completo de todas las terrazas o porches de la edificación, y se mantengan en su situación primitiva, visible desde las vías o espacios públicos o comunitarios, alguno de los huecos que vierten sobre las terrazas o porches, excluidas del cierre, la modulación del cierre proyectado deberá integrar y armonizar con la de esos huecos preexistentes que se conservan. En casos debidamente justificados a juicio del Ayuntamiento, podrá sustituirse la carpintería de estos huecos con objeto de acomodarla a la misma modulación que la del cerramiento de terrazas o porches proyectado.

Artículo 121.- Soportales, Porches y Galerías

Se entiende por soportal una construcción porticada, comprendida en planta baja de un edificio e incorporada a su volumen.

Si en una construcción de nueva edificación se proyectan soportales en alineación oficial de calle, no podrán rebasar dicha alineación con los elementos verticales de apoyo, su ancho interior libre será como mínimo de 2,50 metros; y su altura la correspondiente en planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre. Estos porches y los pasajes que formen parte de un proyecto completo de manzana podrán quedar abiertos. En los demás casos se requerirán cancelas para su cerramiento nocturno a cargo de la comunidad.

Podrán proyectarse espacios exteriores cubiertos siempre que por su configuración y diseño queden garantizadas sus condiciones de seguridad, salubridad e higiene; y además deberá incorporarse al proyecto un estudio pormenorizado del mismo a escala adecuada y con definición de sus materiales de acabado.

Artículo 122.- Instalaciones en la fachada

En lo que respecta a las instalaciones para aire acondicionado es de aplicación lo estipulado en el capitulo que regula los aire acondicionados.

En los casos que no exista red separativa de saneamiento y pluviales, y la línea de edificación coincida con la alineación oficial, los bajantes de cubierta no podrán disponerse por la fachada de la edificación, sino que deberán resolverse por el interior de la edificación y salir a fachada a una altura no superior a 10cms por encima del nivel de acera.

En los casos concretos en que los conductos eléctricos o instalaciones en general (red trenzada de baja tensión, telefonía, alumbrado público, telecomunicaciones, etc.) no puedan ir enterrados, deberán ocultarse en la fachada bajo tubo, moldura o similar. También podrán colocarse sobre moldura o elemento continuo en la fachada, siempre que tenga la entidad suficiente para cubrir de vistas desde la calle el cableado. No obstante y siempre que se pueda, aunque no se pueda ejecutar la instalación subterránea, se deberán dejar en la acera los tubos y arquetas necesarios para su futura instalación previa consulta a las necesidades de las empresas suministradoras o en las Oficinas Municipales.

Se prohíbe cualquier instalación vista en fachadas sin un tratamiento de diseño especial acorde al edificio u obra a ejecutar, el cual deberá presentarse suficientemente detallado en el proyecto básico y se autorizado expresamente por el Ayuntamiento.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

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

4. Si la instalación sobresale del plano exterior de fachada no deberá producir goteo u otro tipo de molestias a los viandantes.

5. No podrán instalarse en las fachadas ningún tipo de materiales o elementos que puedan suponer riesgos para los viandantes.

Artículo 123.- Elementos volados

Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada. Los elementos volados de tipo funcional, tales como persianas, rejas, viseras, etc., no podrán exceder la alineación de la fachada a una altura de la acera inferior a treinta centímetros, (30cms).

Artículo 124.-Cornisas y aleros

En edificación entre medianeras, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de 80 centímetros.

Artículo 125.- Zócalos

Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cm. respecto al parámetro de fachada.

Artículo 126.- Cuerpos Volados.

Se definen como cuerpos volados a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados, semicerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

Son cuerpos volados abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.

Para ser considerado cuerpo volado, éste deberá sobresalir de la fachada más de treinta centímetros (30 cm.).

Los cuerpos volados, podrán tener como máximo un vuelo de 1,25 m; sin sobrepasar nunca 1/10 del ancho de la calle o 0,20 metros menos que el ancho de la acera.

En calles de ancho inferior a diez metros (10 m.) no se permiten los vuelos o cuerpos volados. En los casos de ampliación a plantas superiores de edificaciones de dos o más plantas ejecutadas antes el año 2000, o con la preceptiva licencia, en los que existan vuelos cerrados, se permitirá el diseño de dichos vuelos en el resto de las plantas, con el fin de homogenizar el conjunto de la fachada, la fachada existente con la ampliación.

En los edificios alineados a vial o línea municipal, los cuerpos volados deberán separarse de las medianerías una distancia igual al vuelo sobre el plano de fachada o en ángulo de cuarenta y cinco grados. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 4.65 metros sobre el nivel de la acera. Excepcionalmente se permitirá vuelos a altura inferior a 4.65m siempre que estén debidamente justificados en el correspondiente proyecto y autorizados.

En los casos en que existiese chaflán en encuentro de dos calles, el vuelo máximo sobre el mismo será el correspondiente a la calle de menor anchura.

Artículo 127.- Marquesinas

Las marquesinas decorativas o de protección podrá ser corridas a lo largo de la fachada con veinte (20) cm. de espesor y vuelo máximo de un metro (1 m.) sin sobrepasar nunca 1/10 del ancho de la calle y deberá situarse a una altura máxima de tres metros cincuenta centímetros (3.5 m.). Deberá ejecutarse preferente con materiales ligeros y no tendrá posibilidad de acceso desde la planta alta.

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. No rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de techo de la planta baja.

Artículo 128.- Portadas, Escaparates y Vitrinas

1. La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de ciento cincuenta (150) centímetros, no será permitido saliente alguno con respecto a la alineación oficial.

2. El saliente de decoraciones de planta baja, no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

Artículo 129.- Toldos

Los toldos móviles y en los casos en los que se permitan toldos fijos, estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, será inferior al ochenta por ciento (80%) de la anchura de la acera, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo Marquesinas.

Artículo 130.- Anuncios

Las determinaciones y condiciones relativas a los anuncios se regulan en la ordenanza de publicidad.

Artículo 131.- Cerramientos

1)Los solares o terrenos sin edificar deberán cercarse mediante cerramientos permanentes de 2,00 metros de altura, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, revestidos y acabados adecuadamente.

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

3) El cerramiento de las parcelas edificadas hacia la vía pública en zonas de jardín delantero o edificación aislada que no precisen muros de contención de tierras será total, y de características análogas a los tradicionales en la zona, o en su defecto, mediante muro ciego de altura media no superior a ciento veinte (120) centímetros y reja transparente sobre el mismo hasta una altura total máxima de trescientos (250) centímetros. En zonas de edificación a media ladera que precisen muros de contención de las parcelas respecto a la vía pública, se autorizará para estos muros hasta tres (3) metros de altura máxima y dos (2) metros de altura media, debiendo quedar en todo caso el jardín delantero y sus desniveles comprendidos bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45) que tenga por generatriz horizontal la coronación del muro de contención.

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

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

6)Las edificaciones y los espacios libres privados situados en márgenes de barrancos deberán acoplarse a las alineaciones resultantes y efectuar cerramientos en las condiciones determinadas por este artículo, transformando las actuales traseras hacia los barrancos en una nueva fachada de la máxima calidad urbana posible.

7) En las edificaciones situadas hacia los márgenes de los barrancos, el resto no ocupado del terreno resultante de aplicar la profundidad máxima edificable, quedará como Jardín, siendo obligatoria la ejecución de un muro de cerramiento de mampostería de piedra vista según la alineación.

8) Para las edificaciones de tipología industrial la valla de cerramiento será permeable en un cincuenta por ciento (50%) de su altura, siendo ésta de tres metros como máximo.

9) En casos de derribos, deberán cercarse los solares resultantes nada más terminar la demolición.

10) Para los vallados y cerramientos en suelo rústico se aplicarán las determinaciones recogidas expresamente en el Plan General de Ordenación.

Artículo 132.- Protección del arbolado

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

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata a cargo del responsable de la pérdida.

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación.

Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

En las edificaciones de tipología industrial será obligatoria la plantación de árboles de alto fuste en todo el perímetro de cerramiento de la parcela, a razón de, prioritariamente, un árbol a cada siete metros.

Artículo 133.- Cubiertas

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, tanto transitables como no transitables.

Cuando se agote la edificabilidad la cubierta deberá ser no transitable, accesible para el mantenimiento de la misma. En los casos de cubierta inclinada a dos o más aguas deberá ser revestida con tejas, pudiendo tener otro revestimiento afín, si así se le autorizare expresamente por el Ayuntamiento

Artículo 134.- Edificaciones en suelo rústico

A las edificaciones, construcciones y/o usos en suelo rústico, le serán de aplicación, en cuanto las condiciones edificatorias y /o estéticas de las mismas, y así se incorporan a este documento, las establecidas en el Plan General de Ordenación, normativa sectorial específica, en estas ordenanzas en lo que sea de aplicación y en el PIO, y normativa urbanística reguladora del suelo rústico.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas las normas del Planeamiento General de Santa Lucia que regulen las materias objeto de las presentes Ordenanzas, así como cuantas normas y disposiciones de carácter local contradigan sus determinaciones.