

3. Edificación pareada, tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.

CAPITULO 3. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 5.3.1. -**APLICACION** 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.

Artículo 5.3.2. -**FACHADAS** 1. Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y especificas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad la impusiere.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 5.3.3. -**MEDIANERIAS** 1. En todo caso, los peños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 5.3.4. -**CERRAMIENTOS** 1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de la altura y características señaladas en el artículo 3.3.7. de esta Normas.

2. En las zonas de edificación aislada el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a. Con elementos ciegos de 50 cm. de altura máxima completados en su caso, mediante protecciones diáfnas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 cm.

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

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal competente.

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

Artículo 5.3.5. -**SOPORTALES** 1. Será obligatorio el retranqueo frontal y la construcción de soportales en planta baja, allí donde esté indicado en el plano de ordenación del Suelo Urbano.

2. El ancho del soportal será:

a. El indicado por el retranqueo, en el plano de ordenación del Suelo Urbano.

b. El de los soportales colindantes o del edificio preexistente, si no puede ser deducido según lo indicado en el párrafo anterior.

c. 2,5 m. si no puede ser deducido según lo indicado en los dos párrafos anteriores.

3. La altura del soportal será la misma que la indicada en cada caso para la planta baja.

Artículo 5.3.6. -**PORTALES** 1. El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 m. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 m. de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

3. En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Artículo 5.3.7. -**CONSIDERACION DEL ENTORNO** 1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un periodo de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

4. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción.

Artículo 5.3.8. -**TOLDOS** En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m. pudiendo admitirse elementos acolantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,20 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. respetando en todo caso, el arbolado.

Artículo 5.3.9. -**MUESTRAS** 1. Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

2. Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

a. Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 m. situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 m.

de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán en todo caso las condiciones estéticas que se determina en cada Ordenanza.

c. Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 m. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

d. En las zonas correspondientes a las Ordenanzas números 4, 5 y 9 se admitirán también muestras de letra suelta sobre macizos de obra, así como las marcas, enseñas, etc., con dimensión no superior a 0,40 m. por 0,40 m. En ningún caso las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación.

e. Los anuncios podrán colocarse en las zonas comerciales o industriales (Ordenanzas 4, 5 y 9) como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de 3 m. y debiendo estar ejecutados con letra suelta.

f. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

g. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 m. sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 3 m. del anuncio o a 10 m. si lo estuviera enfrente.

h. En los muros linderos que quedan al descubierto, y cumplan en general, las condiciones de las Ordenanzas y, en particular, las de su composición y decoración, puede instalarse muestras y sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

Artículo 5.3.10. -**BANDERINES** 1. Se entiende por tales los anuncios normales al plano de fachada.

2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

3. En las zonas de edificación comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 m.

4. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 m. sobre la rasante de la calle o terreno requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 m. del anuncio.

5. En todo caso cumplirán las condiciones particulares de cada zona.

Artículo 5.3.11. -**PROTECCION DEL ARBOLADO** 1. 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 mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con las vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

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

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima 180 cm. de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

CAPITULO 4. CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 5.4.1. -**PIEZA HABITABLE** 1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá tener contacto con el exterior, salvo que deba o pueda carecer de huecos en razón de la actividad que se realice en cuyo caso deberá contar con ventilación mecánica.

3. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, autorizándose únicamente el uso de almacenaje o garaje que no requiera la presencia prolongada de personas.

4. En plantas de semisótanos sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 5.4.2. -**VENTILACION** Es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

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

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

Artículo 5.4.3. -**VENTILACION E ILUMINACION DE PIEZAS HABITABLES**

1. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a 2 metros de ancho.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie prácticamente con una dimensión de, al menos, la equivalente a 1/16 de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

Artículo 5.4.4. -**PATIO** 1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores o exteriores de los edificios.