

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:
 - a. **Patio de parcela:** es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.
 - b. **Patio de manzana,** es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.
 - c. **Patio inglés:** es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

4. La dimensión de patios, salvo que la norma de zona determine otros valores, cumplirá las condiciones que se indican en este capítulo.

5. Cualquier tipo de patio contará 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.

6. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

Artículo 5.4.5. -PATIOS DE PARCELA Se dividen en dos grupos:

- a. Patios cerrados o abiertos medianería.
- b. Patios abiertos.

Artículo 5.4.6. -PATIOS CERRADOS 1. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces de los de los locales habitables sean, como mínimo un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

2. Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos tendrán luces rectas un mínimo de tres metros.

3. La forma de la planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual 1/4 de su altura y no inferior a tres metros. Por altura se entenderá la del paramento más alto, medido desde la rasante del patio.

4. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

5. En el supuesto de viviendas de protección Oficial se estará a la normativa que respecta a patios cerrados existe para estas viviendas.

Artículo 5.4.7. -PATIOS ABIERTOS 1. Los patios abiertos a fachada, a patio de manzana o a otros espacios libres tendrán un ancho igual a 1/4 de la altura y mínimo de 4 metros con una profundidad no mayor de 1,5 veces el ancho.

2. En edificación cerrada no se permiten patios abiertos junto a medianerías, debiendo quedarse una separación mínima entre ésta y el patio de 2,50 m.

Artículo 5.4.8. -APERTURAS EN LA ALINEACIÓN DE MANZANA

1. Tendrán un ancho mínimo de dos metros si no dan huecos a ellas.

2. En el caso de dar huecos a ellas, se dimensionarán con el mismo criterio que se establece para huecos de patios cerrados.

Artículo 5.4.9. -PATIOS MANCOMUNADOS Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

a. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

b. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto no subsista alguna de las casas cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

d. En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios exceda de 3 metros, el muro de separación sólo podrá exceder en 2 metros de la rasante del patio más alto.

Artículo 5.4.10. -CUBIERTAS EN PATIOS DE PARCELA No se consentirán cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Artículo 5.4.11. -CHIMENEAS DE VENTILACION 1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensa como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m², siendo su lado mínimo de 0,70 m. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3. Las chimeneas con altura superior a 9 m, deberán de tener comunicación interior con el exterior o patios, con una sección mínima de 1/5 de la superficie y ancho no inferior a 0,10 m.

4. Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

Artículo 5.4.12. -PATIOS DE MANZANA 1. Los patios de manzana se definen por las alineaciones interiores correspondientes.

2. Podrán ser cerrados o abiertos. Los patios de manzana abiertos deberán tener contacto con los espacios públicos circundantes al menos por dos puntos de anchura no inferior a 10 metros.

3. En los patios de manzana no se admiten más construcciones que las subterráneas con destino a aparcamiento con cubierta que permita el ajardinamiento y a niveles inferiores a la cota de nivelación: pudiendo ser destinados a espacios libres o de aparcamiento sin ningún tipo de cerramientos laterales.

CAPITULO 5.

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 5.5.1. -DOTACION DE AGUA 1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

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

Artículo 5.5.2 -ENERGIA ELECTRICA 1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

2. En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

3. En todo edificio exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

Artículo 5.5.3. -CALEFACCION, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS, TELEFONOS ANTENAS DE TELEVISION, ETC. 1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

2. Será preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en toda la chimenea de calefacción.

3. Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Artículo 5.5.4. -SERVICIOS POSTALES Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Artículo 5.5.5. -EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES 1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado, siempre fuera de la vía pública y como máximo una por portal.

3. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

Artículo 5.5.6. -EVACUACION DE HUMOS 1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

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

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 m.

4. Es 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.

5. 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.

Artículo 5.5.7. -EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS 1. Todos los edificios ocupados por más de una familia y los destinados a usos urbanos no residenciales contarán con un local para cubos de basura cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

2. El cuarto de basuras se dimensionará por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

3. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

4. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 5.5.8. -APARATOS ELEVADORES Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la material. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta de 10,75 m. o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.6.5. para las escaleras sin luz ni ventilación directa. El número de elevadores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas, apartamentos o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

Artículo 5.5.9. DOTACION DE APARCAMIENTO 1. Aparcamientos obligatorios.

Será obligatorio el establecimiento, como mínimo del número de plazas de aparcamiento que se determina en esta Ordenanzas para cada uso. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma. Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

Se entienda por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, en edificación abierta, siempre que no lo prohíba la correspondiente Ordenanza.

2. Las condiciones de acceso, ventilación, etc. son las que se establecen para cada caso en la Sección 5. Capítulo 4. Título 6 de estas Normas.

CAPITULO 6.

CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 5.6.1. -SEÑALIZACION DE FINCAS Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Artículo 5.6.2. -SEÑALIZACION EN LOS EDIFICIOS 1. 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 peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del