

## CAPITULO VI

### **NORMAS TÉCNICAS DE DISEÑO Y CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN**

Las viviendas y los servicios comunes de los edificios deberán cumplir las condiciones exigidas por las Normas Técnicas de Diseño y Calidad que se expresan a continuación. No obstante, cuando un promotor desee construir viviendas acogidas a la legislación de Protección de un Organismo Oficial podrán aplicar las Normas y Reglamentos específicos dictados por dicho Organismo Oficial siempre y cuando estas sean mas beneficiosas para la sociedad que las contenidas en las presentes Normas.

#### **6.1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

1) Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas de zona señalen ambos tipos habrán de cumplirse los dos simultáneamente.

2) La altura y el número de plantas máximas edificables en un solar son las establecidas en la Ordenanza de Zona para ese solar.

##### **6.1.1. ALTURA EN CALLES HORIZONTALES**

La altura de la edificación en calles horizontales se medirá en el punto medio de la fachada.

##### **6.1.2. ALTURA EN CALLES CON DECLIVE**

En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si esta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto mas bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros. En calles con pendiente igual o superior al 6% será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios cada 20 metros de distancia.

##### **6.1.3. ALTURA EN PATIOS DE PARCELA**

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación del muro más alto que conforme el patio incluido el antepecho de fábrica o torreones si los hubiere, y en función de esta altura se dimensionará el patio.

#### **6.1.4. ALTURA EN EDIFICACIÓN ABIERTA**

La altura máxima deberá cumplirse en todas las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno definitivo resultante del proyecto de edificación, con el mismo criterio establecido en los artículos 6.1.1. y 6.1.2.

#### **6.1.5. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA**

Por encima de la altura máxima edificable se permite la construcción de:

- Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del 50% contada a partir del plano superior de la parte más saliente del voladizo del alero hasta una altura máxima de 4,5 m. en la cumbrera medida desde la altura máxima del edificio.

- Depósitos, trasteros y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca situados bajo el plano del 50% de pendiente de la cubierta.

- Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada hasta la altura máxima de 5 m. por encima de la altura máxima del edificio.

- Se permiten con carácter general el aprovechamiento bajo cubierta independiente a las viviendas de la última planta del edificio, con una superficie máxima del 70% de la última planta del edificio y comprendidos bajo el plano de la pendiente del 50% de la cubierta.

- La superficie edificada del aprovechamiento bajo cubierta se computa como superficie edificada a los efectos del cálculo del aprovechamiento correspondiente.

- Se permitirán troneras de ancho máximo 1,80m. y que ocupen como máximo el 50% de la longitud de la fachada.

- Se permitirán terrazas en cubierta con una superficie máxima del 10% de la superficie de la cubierta.

#### **6.1.6. ALTURA LIBRE DE LOS LOCALES**

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un local y el pavimento del mismo.

La altura mínima libre de locales destinados a garaje-aparcamiento en sótano será de 2,20 metros.

La altura mínima libre de locales en sótano destinados a otros usos, será de 2,50 metros.

La altura mínima libre de locales de cualquier uso, excepto el uso de vivienda, en plantas bajas será se 3,50 metros.

En la composición de la fachada no podrán aparecer huecos que permitan visualizar que la planta baja se desdobra en dos plantas diferentes, evitando la impresión de que el edificio tiene una planta más de las fijadas en las correspondientes normas urbanísticas.

Todo ello salvo Ordenanza de zona particular, en cuyo caso habrán de cumplirse ambas o la que fije mayor altura.

#### **6.1.7. ALTURA LIBRE DE PISOS**

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso.

La altura mínima libre será de 2'50 metros.

La altura mínima libre de el aprovechamiento bajo cubierta, será de 1'50 metros.

#### **6.2. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN**

Con carácter general se prevén las siguientes tipologías posibles de edificación.

Manzana cerrada

Bloques abiertos

Vivienda unifamiliar aislada

Vivienda unifamiliar pareadas

Vivienda unifamiliar en hilera

Industria aislada

Pequeña industria en hilera

Industria escaparate

Manzana dotacional.

#### **6.3. PATIOS**

### **6.3.1. PATIOS Y ESPACIOS LIBRES INTERIORES DE MANZANA**

En los patios y espacios libres interiores de manzana cerrada sólo se permite la construcción de:

- Sótanos bajo rasante, de acuerdo con el contenido de a definición de sótano incluida en el glosario de términos urbanísticos.

### **6.3.2. PATIOS DE PARCELA CERRADOS**

1. Patios en viviendas unifamiliares.

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H:3, como mínimo de tres (3) metros.

2. Patios en otras tipologías edificatorias.

a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función de la altura H del patio, de tal manera que la forma del patio en planta será tal que permita inscribir una circunferencia de diámetro igual a 1/4 de su altura y no inferior a tres metros. A estos efectos no se permite que sobre el patio vuelen terrazas o tendedores. La longitud de las luces rectas de cada uno de los huecos que abren al patio han de cumplir con la condición de ser iguales o superiores a 1/4 de la altura del patio con un mínimo de tres (3) metros.

b) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante. La longitud de las luces rectas de cada uno de los huecos que abren al patio han de cumplir con la condición de ser iguales o superiores a 1/4 de la altura del patio con un mínimo de tres (3) metros.

### **6.3.3. PATIOS ABIERTOS**

1. Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán una anchura mínima de tres metros y su fondo no será superior a la anchura con un máximo de seis (6) metros.

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

3. Los paños de fachada que resulten en la alineación exterior a ambos lados de un patio abierto no deberán tener longitud menor de tres metros. El pavimento de los patios abiertos a fachada, en el caso de que lleguen a la cota de rasante, se situara sobrealzados sobre la cota de la acera y será tratado como terraza-jardín. En tales patios abiertos queda prohibido el uso de aparcamiento o estacionamiento de vehículos.

4. Patios abiertos a otro patio. Se permiten si cumplen la condición de que los huecos que a el abran tengan luces rectas a menos de 1,5 metros del patio principal.

#### **6.3.4. PATIOS MANCOMUNADOS**

1. 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 publica, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

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

2. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres (3) metros de altura máxima a contar de la rasante del terreno del patio mas bajo.

3. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de un metro, el muro de separación podrá sobrepasar en dos metros la rasante del patio mas alto.

4. En todo caso será de aplicación la normativa de patios cerrados.

#### **6.4. CUERPOS VOLADOS CERRADOS, MIRADORES Y TERRAZAS**

1. Se permiten en general, desde la segunda planta con una altura mínima desde la acera de 3,5 metros de forma que el saliente medido desde la línea de fachada del edificio no sobresalga mas 0'50.

2. La longitud de los cuerpos volados, miradores y terrazas en cada planta no sobrepasara las dos terceras partes de la longitud de la fachada debiendo quedar el tercio

restante de la fachada en su propia línea.

En aquellos Planes Especiales, Planes Parciales o Estudios de Detalle en que aparezca concretada la forma edificatoria, y establezcan normativa sobre cuerpos volados prevalecerá sobre lo aquí dispuesto.

**6.4.1. BALCONES, CORNISAS Y ALEROS**

**1. Balcones.**

Se permite la construcción de balcones con dimensión frontal de bandejas no superior a 1,40 metros, cuyo saliente máximo será de 0'50 metros.

**2. Cornisas y aleros.**

El saliente máximo de cornisas y aleros se regula, en función de la anchura de la calle, en la siguiente forma:

<u>ANCHURA DE LA CALLE</u>	<u>SALIENTE MÁXIMO</u>
(metros)	(metros)
Hasta 10	0,4
Superior a 10	0,5

3. Los salientes posibles descritos en los dos puntos anteriores solo estarán permitidos a partir de una altura libre sobre la rasante de la calle en el punto mas desfavorable de aquellos igual o superior a 3,50 metros.

4. En patios de manzana se regirán por las mismas normas anteriores sustituyendo el concepto de ancho de la calle por el de anchura del patio.

5. En patios de parcela no se permite que la cornisa o alero restrinja la posibilidad de inscribir la circunferencia con el diámetro correspondiente.

**6.4.2. ENTRANTES Y SALIENTES**

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial mas que con los salientes que se fijan en estas Normas. Los

salientes máximos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción.

2. Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones que estas Normas establecen para patios. Estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, cuando sea preciso.

3. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándoles cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación, fijada en relación con el ancho de la calle en los planos correspondientes.

4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura o ancho. Esta profundidad se contara a partir de la línea exterior de fachada.

#### **6.5. SOTANOS Y SEMISÓTANOS**

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas ni cualquier otro uso residencial en sótanos y semisótanos.

2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,20 metros, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o elemento estructural que pudiere colgar por debajo de éste.

#### **6.6. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES**

El uso de las vivienda no podrá situarse en sótanos ni semisótanos. Serán de aplicación para todas las viviendas del municipio las condiciones establecidas para las viviendas de protección oficial en cuanto a superficies mínimas:

- Cocina: 7 m<sup>2</sup> pudiendo considerarse 5 m<sup>2</sup> cocina + 2 m lavadero.

- Salón: 14,16,18 y 20 m<sup>2</sup> según sean viviendas de 1,2,3,o 4 dormitorios respectivamente.

- Dormitorios: al menos uno de ellos tendrá una superficie

mínima de 10 m<sup>2</sup>. la superficie mínima del resto será de 6 m<sup>2</sup>.

Tanto los salones como dormitorios contarán con ventilación directa a patio o espacio público.

#### **6.6.1. ACCESO A LAS EDIFICACIONES**

1. Toda edificación deberá cumplir la Ley 3/1998 de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León y el Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

2. Deberán estar señalizadas exteriormente para su identificación de forma que sea 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.

3. A las edificaciones deberán 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. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superara los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y bomberos.

4. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

#### **6.6.2. SEÑALIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS**

1. En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondientes a salidas y escaleras de uso normas 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 peldañado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de 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



ciudadana.

2. 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 y de revisión en cualquier momento.

#### **6.6.3. PUERTA DE ACCESO**

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

#### **6.6.4. PORTALES**

1. El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros. El ancho del hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz. Deberá destacarse de los restantes huecos de la finca.

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

3. Deberá cumplir el Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

#### **6.6.5. ESCALERAS**

1. Salvo en viviendas unifamiliares, las escaleras con utilización para el público no podrán tener un ancho inferior a un metro. En viviendas unifamiliares la anchura mínima será de 0,80 metros.

2. En las edificaciones en que la altura permitida sea como máximo de tres plantas, incluida la baja, y el ático se admitirá la luz y ventilación cenital, por medio de

lucernarios, que tengan por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la correspondiente a la caja de escalera con un hueco central de la escalera en el que se pueda inscribir una circunferencia de 0,90 metros de diámetro.

3. El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escaleras, entre rellanos, no podrá tener mas de dieciséis (16) peldaños.

4. En todas las escaleras de uso publico la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados, así como las mesetas partidas.

La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros y la anchura de huella mayor o igual a veintiocho (28) centímetros.

#### **6.6.6. ELEMENTOS AUXILIARES**

##### **A) Servicio de cartería.**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

##### **B) Señalización de la finca.**

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el numero que le corresponde de la vía en que este situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

##### **C) Acceso a cubierta.**

Todo edificio destinado a vivienda colectiva tendrá una salida fácil a la cubierta.

##### **D) Paredes medianeras.**

Las paredes medianeras tendrán como mínimo un espesor de veinte centímetros. Las paredes propias adosadas a otras medianeras se trataran como de cerramiento, con un espesor mínimo de quince (15) centímetros.

Los muros, sean de carga, cerramiento o contención, así como las cimentaciones se situaran siempre en el terreno propio, a lo sumo adosados al eje de medianería, o límite respecto a la vía pública.

No obstante, de existir pacto previo entre las propiedades colindantes, se admitirán las paredes y elementos sustentantes medianeros.

**E) Aparcamientos obligatorios.**

1. Será obligatorio el establecimiento, como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o apartamento y por cada 100 m<sup>2</sup> construibles de otros usos.

2. No será obligatoria la instalación de aparcamientos en las obras de reforma de edificios existentes, y en las de ampliación cuando esta no exceda de un 25% sobre lo ya construido.

**F) Vallado de obras.**

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afectan a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar rematada del bordillo al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección.

2. En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de esta.

3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

**6.7. CONDICIONES ESTÉTICAS**

1. Con carácter general, el Ayuntamiento por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los materiales, texturas y colores convenientes para el mejor ornamento de la ciudad.

2. Queda prohibido con carácter general que en los edificios de nueva planta que se construyan a partir de la entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas el cerramiento o cubrición de balcones y terrazas, así como el cierre de cualquier cuerpo volado que en el proyecto original no figure como cerrado.

3. Composición de fachadas y edificios.- Dentro de las

condiciones establecidas en las presentes Normas, será libre la composición de las fachadas de edificios, excepto cuando radiquen en calles, manzanas o sectores de la ciudad para los que exista, debidamente aprobada, una norma especial obligatoria.

En todo caso, es obligatorio la armonización del edificio con el ambiente circundante.

#### 4. Ornato de edificios.

Es obligación de los propietarios o comunidad de propietarios de los edificios públicos o particulares el conservar en estado decoroso las fachadas de los edificios, así como las medianeras y partes visibles desde la vía pública.

Cuando fueran requeridos por el Ayuntamiento para realizar obras de conservación y ornato y no lo hicieran en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a costo de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

En beneficio del ornato publico, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter, que puedan ser visibles desde el exterior, deberán revocarse y pintarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad del edificio, debiendo consentir la propiedad del edificio o solar colindante la ejecución de dichas obras y sus reparaciones.

#### 5. Paramentos al descubierto.

Todos los paramentos de esta naturaleza, sean medianeros o no, deberán ser tratados de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Los áticos, cajas de escaleras y ascensores y en general toda la edificación situada por encima de la altura reguladora deberá ser tratado, en armonía con la fachada empleando colores y materiales similares.

No podrán ser visibles desde la vía publica las tuberías de cualquier clase ni las antenas de televisión o radio, redes eléctricas y telefónicas. Se exceptúa de esta prohibición a las bajantes que podrán ser vistas siempre que su solución de trazado y materiales este prevista armónicamente en la composición de las fachadas del edificio.

Los espacios de retranqueo, tanto respecto a vía pública como a medianeras, las terrazas, galerías y cubiertas, deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza.

Especialmente los espacios de retranqueo citados que sean visibles desde la vía pública o edificios vecinos, no podrán destinarse a almacenar objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

6. Anuncios y rótulos.- Se permiten anuncios y rótulos, luminosos o no a partir de los tres (3) metros de altura medidos sobre el pavimento de la acera.

El saliente será como máximo de 0,20 m en los adosados y paralelos a fachada y del mismo saliente que el voladizo máximo en los de tipo de bandolera perpendiculares a fachada.

Se prohíbe cualquier tipo de anuncio en plantas superiores que no sean la baja, a excepción de los adosados a situar en el antepecho de la 10 planta y siempre en línea de fachada.

7. Marquesinas.- Las marquesinas, tanto si son comerciales como decorativas, podrán tener un vuelo máximo de un décimo del ancho de la vía pública contado a partir de la línea de fachada. No podrán colocarse a una altura inferior a tres (3) metros sobre la rasante de la acera, medidos desde su plano inferior en el punto mas desfavorable; su contorno deberá estar situado a distancia superior a 80 centímetros de cualquier vertical trazada por el borde exterior del encintado de la acera. No podrán sobresalir de la alineación en vías públicas sin acera.

No podrán tener barandillas ni ser utilizadas como balcones ni terrazas.

8. Faroles.- La instalación de faroles y otros elementos de iluminación de carácter particular, no formando parte del alumbrado público, se regirá por las siguientes normas:

**A) En vías con aceras.**

No podrán colocarse farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a 2,50 metros sobre el pavimento de la acera. Por encima de dicha altura se permitirá su instalación siempre y cuando no sobresalgan mas de 0,40 metros de la alineación de fachadas y su extremo mas saliente diste como mínimo 0,80 metros de la vertical correspondiente al borde exterior del encintado.

**B) Vías sin acera.**

Sólo podrán autorizarse por encima de los cuatro (4) metros de altura, y siempre que no sobresalgan mas de 0,40 metros de la alineación de fachadas.

9. Instalaciones en fachadas.- Toda instalación en un edificio de elementos para acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de la fachada y deberá situarse convenientemente para que no perjudique la composición de la misma y para que no resulten visibles, desde la vía pública, sus caras laterales.

Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio.

Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire, evacuen a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada salvo los casos excepcionales debidamente justificados y autorizados.

10. Toldos.- Los toldos plegables o enrollables, tanto si son fijos o desmontables, no podrán instalarse en plantas bajas de fachadas lindantes con vías públicas en que no exista acera. En las que existe acera podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus funciones, no sea superior a 1,50 metros y no exceda de un décimo del ancho de la vía pública.

Cualquiera de sus elementos de sujeción, fijos o móviles, que sobresalgan de la pared de fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgante en general, podrán resultar situados a altura inferior a 2,50 metros sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.

Los que se instalen en fachadas de plantas pisos no podrán exceder, en su vuelo, mas de 0,20 metros de los voladizos permitidos. Los que se instalen en las plantas áticos no podrán sobresalir del plano de fachada. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio, que garanticen no solamente su conformidad sino también la simultánea colocación sobre los voladizos de balcones, terrazas o ventanas del edificio de que se trate y la adopción de uniformidad del sistema de colocación, de coloridos y dibujos.

11. Alteraciones de las fachadas de edificios construidos.- En los edificios construidos y en construcción

no se permitirá la modificación de un elemento de la fachada si no se garantiza la simultánea modificación de todos los similares del edificio, de modo que no se altere, la homogeneidad del conjunto y su unidad arquitectónica.

12. Portadas y escaparates.- Se permiten sin que puedan sobresalir más de 10 cm de la línea de fachada salvo que la calle sea de más de 10 metros de ancho, en cuyo caso se permite que sobresalga el 1% del ancho de la calle como máximo. En caso de que el ancho de la acera sea inferior a 0,80 metros, se prohíben. No se permite que los escaparates disminuyan parte alguna de la superficie destinada a huecos de luz o ventilación.

13. Carteles publicitarios.- En las áreas de protección forestal o de interés paisajístico previstas en el suelo rústico se prohíbe la instalación de carteles destinados a publicidad comercial.

Fuera de estas áreas y por motivos de defensa del paisaje, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de instalaciones de los mismos en un sector concreto del término municipal, delimitado de antemano de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos.

14. Vallado de locales diáfanos en planta baja, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano.

En beneficio del ornato público, los propietarios de locales diáfanos, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en estado decoroso y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería, con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública, y con arreglo a las siguientes normas:

a) En las zonas de vivienda unifamiliar tendrán una altura de dos (2) metros.

b) En las restantes zonas la altura de la valla será de 2,20 metros.

c) Las anteriores alturas se entenderán medidas desde la vía pública, para el cierre de la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras.

d) En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebase nunca en más de cuarenta centímetros las alturas anteriores.

e) Los locales diáfanos en las plantas bajas de edificios se vallarán con una altura equivalente a la de la planta baja

del edificio del que forman parte y hasta tanto no se obtenga la necesaria licencia de apertura o de actividad.

El incumplimiento de dichas obligaciones, se penalizará por el Ayuntamiento con la sanción correspondiente.

#### **6.8. DEPÓSITOS DE ESCOMBROS O MATERIALES**

No se permite en general, depositar escombros, tierras ni materiales de construcción en la vía pública.

Únicamente cuando en la obra o en el interior de las vallas no se disponga de espacio para ello, podrá ocuparse la vía pública con escombros, tierras y materiales de construcción, previa la obtención de la oportuna licencia y el pago anticipado de los derechos correspondientes.

En ningún caso se autorizará el depósito de escombros, tierras o materiales de construcción en la vía pública, ocupando más de seis (6) metros cuadrados de pavimento, ni la obstrucción de más de la mitad del ancho de la calle debiendo dejar siempre libre el paso para el tránsito de carruajes.

Los frentes de las obras habrán de quedar diariamente bien barridos y limpios.

#### **6.9. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**

##### **6.9.1. DEFINICIÓN**

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

##### **6.9.2. APLICACIÓN**

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva planta y a los edificios en los que se produjesen obras de reforma o demolición. 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.

2. Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

#### **6.10. CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS**

##### **6.10.1. EDIFICABILIDAD BRUTA DE PARCELA EDIFICABLE**

Es la máxima relación de superficie construible que se



asigna por las presentes N.U.M. a una parcela edificable. Viene expresada en m<sup>2</sup> sobre m<sup>2</sup> de parcela edificable.

Según el ámbito de actuación en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicara de la forma siguiente:

- En las parcelas, se aplicara la edificabilidad sobre la parcela edificable.

- En las manzanas, se aplicará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores (superficie neta).

- En los sectores y demás ámbitos de actuación, del suelo urbanizable se computará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito de acuerdo con lo asignado por las N.U.M. se deducirá multiplicado la edificabilidad bruta de parcela edificable por la superficie de la parcela edificable. Viene expresada en m<sup>2</sup>. y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A los efectos de su medida esta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

A-Toda edificación realizada sobre rasante incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos de tal forma que, si estuvieran cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

B-En la zona de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales pasajes y plantas bajas diáfanas, y los portales en la superficie que exceda de 15 m<sup>2</sup>, incluida la caja de escaleras.

C-Computará la edificación realizada bajo la rasante cuando los sótanos y semisótanos, y no estén destinados a aparcamientos o a alguna de sus instalaciones para el servicio exclusivo del edificio.

D-Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o en su efecto del terreno en contacto oficial de la acera o en su defecto del terreno en contacto con la edificación con las precisiones realizadas en A B y C.

#### **6.10.2. SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA EDIFICABLE**

Es la máxima proporción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites

definidos por la proyección, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación incluso la subterránea y los vuelos. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de la parcela edificable o manzana viniendo expresada en m<sup>2</sup>.

**6.10.3. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE**

Es la mayor profundidad de la edificación permitida por las N.U.M. a partir de la alineación exterior de la parcela. Se expresa en metros y se medirá en longitud perpendicular a la alineación exterior, cuando existan retraqueos a viario obligatorios, se medirá desde la línea de retranqueo.