

## **ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN**

(Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, nº 20, 12 de febrero de 2010, y Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, nº 153, 29 de noviembre de 2013)

### **ARTICULO 1. DETERMINACIONES COMUNES.**

#### **1.1. DEFINICIÓN.**

Las condiciones generales de la edificación son aquellas a las que ha de ajustarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

#### **1.2. DERECHO A EDIFICAR.**

- 1) El derecho a edificar en un terreno está condicionado por la clasificación y calificación urbanísticas del área en que se encuentre y el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística, y sometido a la obtención de la oportuna licencia municipal.
- 2) En el suelo urbanizable y en el suelo urbano son solares los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1.3.2. del TRLotc- Lenac.
- 3) No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en estas normas y las sectoriales de aplicación, aún cuando tengan la condición de solar.

#### **1.3. CLASES DE CONDICIONES GENERALES.**

1. La edificación cumplirá las condiciones referentes a los siguientes aspectos:
  - a) Condiciones de la parcela.
  - b) Condiciones de posición en la parcela.
  - c) Condiciones de ocupación de la parcela.
  - d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
  - e) Condiciones de forma.
  - f) Condiciones de calidad e higiene.
  - g) Condiciones de los servicios.
  - h) Condiciones ambientales.
  - i) Condiciones de estética.
2. Todas las edificaciones deberán cumplir con las condiciones de calidad e higiene, dotación y servicios, habitabilidad y seguridad contempladas en la legislación de general aplicación.
3. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en las obras en edificios existentes susceptibles de modificación, salvo indicación en las propias normas generales o en la regulación particular de la zona.
4. La edificación cumplirá, además de lo señalado en los párrafos anteriores, las

condiciones del uso a que se destine el edificio o los locales, reguladas en título II.

5. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir asimismo, las condiciones que el Plan General establecen para cada zona.

6. En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

## **ARTÍCULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA.**

### **2.1. DEFINICIÓN.**

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.

### **2.2. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA.**

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el Plan General, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

### **2.3. SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS.**

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el Plan General. Las parcelas de dimensión igual o menor a la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

No obstante lo anterior, serán segregables las parcelas situadas en los suelos urbanos, categorizados como consolidados por el Plan General -no aquellos que se incorporen a esta categoría por desarrollos urbanísticos posteriores-, con uso característico residencial, que no reuniendo las condiciones señaladas en el Plan General, conste fehacientemente al Ayuntamiento que fueron adquiridas con esas dimensiones -por sus actuales titulares o por sus causahabientes- con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación, siempre que cuenten, además, con acceso directo desde vía o espacio público.

### **2.4. DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.**

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos o alineaciones oficiales. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den

frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

### **2.5. LINDEROS.**

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público a que dé frente; posterior el lindero opuesto al frontal y laterales los restantes.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

### **2.6. SUPERFICIE DE LA PARCELA.**

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

### **2.7. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA.**

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente la figura de planeamiento que el Plan General señale para el desarrollo de la zona y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización: deberá estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, o que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes.

c) Condiciones de gestión: tener cumplidas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollan, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios.

d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo siguiente, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que los desarrollen con relación a la superficie mínima y lindero mínimo.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

### **2.8. PARCELA MÍNIMA.**

1. Es la superficie de suelo que el Plan establece como mínima a efectos de su segregación o edificación. Su determinación se establece en función de las diferentes tipologías consideradas en el P.G.O. o planeamiento de desarrollo.

2. A efectos de edificación, las condiciones de parcela mínima no serán exigibles parcelas mínimas residuales delimitadas por edificaciones preexistentes.

3. Las parcelas con superficie o fachada inferior a la mínima establecida, situadas en los suelos urbanos, categorizados como consolidados por el Plan General -no aquellos que se incorporen a esta categoría por desarrollos urbanísticos posteriores-, con uso característico residencial, que no reuniendo las condiciones señaladas en el Plan General, conste fehacientemente al Ayuntamiento que fueron adquiridas con esas dimensiones- por sus actuales titulares o por sus causahabientes- con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación, podrán ser edificadas, siempre que, además, cuenten con acceso directo desde vía o espacio público.

4. Las nuevas edificaciones que se ejecuten en parcelas con superficie o fachada inferior a la mínima, a las que se refiere el apartado anterior, deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y con el resto de parámetros urbanísticos correspondientes a la tipología edificatoria aplicable al lugar de su emplazamiento, sin que sea exigible el cumplimiento de los parámetros relativos a la fachada mínima y al fondo edificable y cualquiera otro relativo a la forma de la parcela.

### **2.9. PARCELA MÍNIMA RESIDUAL.**

1. Se entiende por parcela mínima residual, aquella cuya superficie es inferior a la mínima, no existiendo posibilidad real de cumplir con el requisito de superficie por estar rodeada de parcelas edificadas o por vía pública.

2. A efectos de edificación o de su inscripción en el registro de la Propiedad de parcela mínima residual, será necesaria Certificación expedida por el Ayuntamiento donde se haga constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento de este requisito.

3. Las parcelas mínimas residuales son edificables, sin que les sea de aplicación ninguno de los requisitos tales como fachada mínima, fondo edificable y otros relativos a la forma de la parcela. En todo caso deben contar con acceso directo desde vía o espacio público.

4. Las parcelas mínimas residuales son edificables, sin que les sea de aplicación ninguno de los requisitos tales como fachada mínima, fondo edificable y otros

relativos a la forma de la parcela. Las edificaciones que se ejecuten en parcela mínima residual deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y con el resto de parámetros urbanísticos correspondientes a la tipología edificatoria aplicable al lugar de su emplazamiento.

### **ARTÍCULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA.**

#### **3.1. DEFINICIÓN.**

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, en las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General de Ordenación.

#### **3.2. ELEMENTOS DE REFERENCIA.**

Son el conjunto de variables respecto a los que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

#### **3.3. REFERENCIAS PLANIMÉTRICAS DE LA PARCELA.**

Determinan la posición de la proyección horizontal del edificio. Se distinguen las siguientes:

a) Linderos, definidos en el punto 1.2.5.

b) Alineación exterior o pública es la línea que separa el suelo destinado a viales o espacios libres de uso público de las parcelas o solares. En las parcelas ya edificadas y en defecto de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio con el terreno.

c) Alineación interior o privada es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

#### **3.4. REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DEL TERRENO.**

Determinan la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno y posibilitan la medición de sus alturas. Se distinguen las siguientes:

a) Rasante es el perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en defecto de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota cero de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

#### **1.3.5. REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN.**

En la regulación del Plan General se distinguen las referencias de la edificación

siguientes:

- a) Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.
  
- b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado, excepción de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y cornisas.
  
- c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
  
- d) Medianería o fachada medianera: plano de la edificación común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

### **3.6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO AL LINDERO PÚBLICO.**

1. La edificación podrá estar en algunas de las siguientes situaciones:

- a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con el lindero público.
  
  - b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior al lindero público.
  
  - c) Retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior al lindero público.
2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen por el Plan General, ninguna parte o elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto al lindero público.

### **3.7. SEPARACIÓN A LINDEROS.**

1. La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En los supuestos en que el Plan General de Ordenación establezca distintos valores de la separación a los linderos laterales y al posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela se dificulte la identificación de éste 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.

### **3.8. RETRANQUEO.**

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

### **3.9. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.**

1. La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de las zonas se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

### **3.10. FONDO EDIFICABLE.**

Es el parámetro que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la línea de la edificación, medida perpendicularmente a ésta.

## **ARTÍCULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.**

### **4.1. DEFINICIÓN.**

Las condiciones de ocupación determinan la superficie de parcela ocupable por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones.

### **4.2. OCUPACIÓN.**

1. Ocupación es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. En las áreas en que se admitan patios de parcela la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los parámetros de la superficie ocupable y edificable fijados por el presente Plan General o por el planeamiento que las desarrolle.
4. En los espacios de retranqueo posteriores obligatorios, se permitirá en planta baja, la ocupación por un volumen adosado a la edificación que no supere en planta las dimensiones de 1,90 x 1,90 metros.

### **4.3. SUPERFICIE OCUPABLE.**

1. Superficie ocupable de la parcela edificable es la susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. La superficie ocupable se expresa mediante el coeficiente de ocupación.
3. Las plantas subterráneas de la edificación sólo podrán ocupar en el subsuelo la superficie ocupable en planta baja. Siempre según su normativa.

#### **4.4. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.**

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie de la parcela edificable y la superficie ocupable de la misma.
2. El coeficiente de ocupación se determina como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.
3. 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.

#### **4.5. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.**

Superficie libre de parcela es el área de la misma en la que no se puede edificar. Se obtiene por aplicación de la condición de ocupación, sin perjuicio de otra determinación establecida por la normativa propia de la zona.

### **ARTÍCULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.**

#### **5.1. DEFINICIÓN.**

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento determinan las dimensiones de las edificaciones construibles en una parcela.

#### **5.2. SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA.**

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. Para el cómputo de la superficie edificada por planta se excluirán los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela no cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las terrazas descubiertas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta si careciese de posibilidades de uso o se destinase a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
3. También se exceptúan del cómputo de la superficie edificada por planta los cuartos de máquinas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio, así como los balcones, balconadas y miradores permitidos.
4. Las terrazas tendedores y cuerpos volados contarán en la totalidad de su superficie, independientemente de su posición respecto a la fachada, siempre que estén cerrados.
5. Quedan también excluidos del cómputo de edificabilidad los sótanos.
6. Computarán al cincuenta por ciento las plantas diáfnas y soportales si están



cerradas por dos o más lados.

### **5.3. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL.**

Superficie edificada total es la que resulta de la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

### **5.4. SUPERFICIE ÚTIL.**

1. Superficie útil es la superficie de suelo habitable comprendida en el perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos; queda excluida, en consecuencia, la ocupada por los cerramientos interiores de la vivienda, los elementos estructurales y las canalizaciones y conductos de ventilación.

2. La medición de la superficie útil se referirá a la cara interior de los paramentos terminados.

### **5.5. SUPERFICIE EDIFICABLE.**

1. La superficie edificable determina la superficie total susceptible de ser construida en una parcela o en un área.

2. La superficie edificable se expresa mediante el coeficiente de edificabilidad.

### **5.6. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de la parcela edificable.

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

## **ARTÍCULO 6. CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

### **6.1. DEFINICIÓN.**

Las condiciones de forma de los edificios determinan la organización de los volúmenes y el aspecto de aquellos. Se establecen mediante los parámetros contenidos en el presente capítulo.

### **6.2. ALTURA DEL EDIFICIO.**

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

### **6.3. COTA DE REFERENCIA O RASANTE.**

1. La cota de referencia o rasante determina la cota topográfica respecto de la cual se mide la altura del edificio.

2. Cuando, por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará en el punto medio de cada una de las plataformas que compongan la edificación. Así mismo, las plataformas no podrán superar los 20 metros de longitud en la dirección de la calle. Además se deberán cumplir el resto de parámetros a los que se refieren los artículos siguientes.

#### **6.4. ALTURA Y PARÁMETROS DERIVADOS.**

1. Altura de cornisa: es la altura comprendida entre la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta y la cota de referencia de la altura.

2. Altura de coronación: es la altura comprendida entre el plano superior de los petos de protección de cubierta y la cota de referencia.

3. Altura total: es la altura comprendida entre la cumbre más alta del edificio y la cota de referencia.

#### **6.5. ALTURA MÍNIMA.**

1. Altura mínima es la establecida como valor menor de la altura de la edificación, sin perjuicio de la posibilidad de edificar hasta la altura máxima establecida para cada tipología edificatoria.

2. Cuando la altura se establezca en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas se respetarán simultáneamente como máximos admisibles.

3. En general, salvo indicaciones concretas de las tipologías específicas, la relación entre la tipología edificatoria y número de plantas será la siguiente:

M 1 Una planta (1p)

M 2 Dos plantas (1p)

M 3 Tres plantas (2p)

4. Las verticales trazadas en cualquier punto de la edificación no podrán superar el número de plantas permitidas en las tipologías edificatorias asignadas por estas normas, salvo en los casos del siguiente apartado.

#### **6.6. ALTURA MÁXIMA.**

1. Altura máxima es la establecida como valor límite de la altura de la edificación, sin perjuicio de la posibilidad de edificar sin alcanzar dicha altura.

2. Cuando la altura se establezca en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas se respetarán simultáneamente como máximos admisibles.

3. En general, salvo indicaciones concretas de las tipologías específicas, la relación

entre altura de cornisa en metros y número de plantas será la siguiente:

Una planta (1p) menor o igual a 4,50 metros.

Dos plantas (2p) menor o igual a 8,00 metros.

Tres plantas (3p) menor o igual a 11,00 metros.

4. Las verticales trazadas en cualquier punto de la edificación no podrán superar el número de plantas permitidas en las tipología edificatorias asignadas por estas normas, salvo en los casos del siguiente apartado.

#### **6.7. EDIFICACIONES EN LADERA.**

1. En terrenos en ladera o pendiente superior al 15%, que originen un desnivel superior a una planta entre dos líneas de fachada será obligatorio el escalonamiento de la edificación.

a) En aquellas parcelas que sean descendentes respecto al vial que les da acceso, la edificación deberá escalonarse de tal manera que nunca exista más de un sótano por encima de la cota natural del terreno.

b) En aquellas parcelas que sean ascendentes respecto al vial que les da acceso, las edificaciones deberán escalonarse de tal manera que las terrazas sobre las que se sitúa la edificación no tengan una diferencia superior a 3 metros respecto a la cota del terreno original.

2. Las verticales trazadas en cualquier punto de la edificación no podrán superar el número de plantas permitidas en las tipología edificatorias asignadas por el Plan General, salvo en los casos del siguiente apartado.

3. En manzanas con frentes a viarios donde la diferencia entre rasantes es superior a 3 metros de altura, se permite una planta más, en las edificaciones de la calle de menor cota, tipo buhardilla embebida en la cubierta.

#### **6.8. REMATES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES.**

1. La altura de remate de las cajas de escalera y otras construcciones será, como máximo, de 2,50 metros, libres hasta el forjado, sobre la altura de cornisa y retranqueado 3 metros de la fachada/s. La altura de los torreones de los ascensores no podrán sobrepasar los 3,50 metros como máximo. Dichos elementos no podrán superar el 20 por 100 de ocupación de la superficie de la cubierta.

2. Por encima de la altura de cornisa que las presentes normas establecen se admiten, además de los elementos referidos en el párrafo anterior, los relativos a antepechos, barandillas, y remates ornamentales, cuya altura será, como máximo, de 1,20 metros sobre la altura de cornisa.

3. Por encima de la altura de cornisa establecida en el Plan General no se admitirán otras construcciones que las señaladas en el anterior número 1, excepto las

siguientes:

a) Las cubiertas inclinadas, en las que la altura de cumbrera no podrá sobrepasar en más de 2,50 metros desde la altura de cornisa, y deberá encontrarse bajo un plano que forme un ángulo menor o igual a 30° con la cara superior del último forjado. Su vuelo no podrá superar el de los aleros permitidos, salvo en los casos del apartado 3 del artículo anterior. En todo caso el forjado de cualquier pieza sobre la altura máxima de edificación, no sobrepasará la altura de 2,25 metros sobre la altura de cornisa.

b) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo. Éstas deberán retranquearse a más de 3,00 metros de la fachada

c) Lavaderos, trasteros o tendederos de 4,00 m<sup>2</sup> de superficie útil por vivienda como máximo, retranqueados a más de 3,00 metros de la fachada, y sobre los cuales no se podrán levantar pretilos de más de 0,25 m de altura, prohibiéndose la colocación sobre ellos de depósitos de agua, paneles solares -salvo la excepción establecida en el apartado anterior de este artículo-, u otros elementos que produzcan cualquier tipo de impacto visual. Éstos deberán adosarse a la caja de escalera y torreón de ascensor formando un volumen único.

d) Los depósitos de agua vendrán cubiertos con elementos de cerramiento de manera que no se perciban desde el exterior, a 1 metro de la altura de la cornisa.

4. Los elementos anteriores se ubicarán en aquellos lugares en los que la altura máxima de dicho elemento no sobre pase del borde superior del pretil de la azotea, con un retranqueo mínimo de tres metros de la fachada.

5. En aquellos casos en que su utilización se justifique por razones de movilidad reducida, la instalación del ascensor se considerará como construcción auxiliar, y podrá ubicarse incluso en los espacios de retranqueos obligatorios traseros. En parcelas de esquina se permitirá en el retranqueo posterior a la calle de superior jerarquía.

6. Las cajas de escalera podrán ubicarse en la primera crujía de la última planta, y en este caso sólo podrán aparecer sobre la cubierta bajo el gálibo definido por un plano inclinado 30° sobre el horizontal situado a 1,20 metros de altura y con intersección a 1,20 metros desde la fachada.

### **6.9. ALTURA LIBRE DE PISO.**

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

2. La altura mínima de pisos será de 2,50 metros.

3. En sótanos y garajes la altura libre mínima de piso será de 2,50 metros.

#### **6.10. TIPOS DE PLANTAS.**

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. En función de su posición en el edificio, se distinguen los siguientes tipos:

a) Sótano: Tendrá la consideración de sótano cualquier planta subterránea en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al espacio libre exterior de cincuenta (50) centímetros de alto.

b) Semisótano: es la planta semienterrada en la que si es posible abrir un hueco de cincuenta (50) centímetros de alto.

c) Baja: es la planta a cota más baja de la edificación y que no es sótano o semisótano.

d) Entreplanta: Se considera entreplanta, la planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

e) Piso: es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de planta de piso se determina en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) Ático: es la última planta de un edificio en la que la superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada frontal está retranqueada respecto de la fachada frontal del edificio.

### **ARTÍCULO 7. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.**

#### **7.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.**

1. Son las condiciones normativas establecidas para garantizar la necesaria calidad constructiva y el cumplimiento de los requisitos mínimos de salubridad de los edificios y locales.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación para todas las obras de edificación.

#### **7.2. CONDICIONES DE CALIDAD.**

##### **A) CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.**

1. Tanto en los proyectos técnicos de edificación como en la ejecución de las obras se asegurará la necesaria estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados.

2. Además de lo dispuesto en el Plan General, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de otras disposiciones técnicas reglamentarias o textos legales sectoriales que sean de aplicación.

**B) CONDICIONES DE AISLAMIENTO.**

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin, los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán los requisitos de la normativa básica de la construcción, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.
2. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la legislación aplicable, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas y, en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico o a otras fuentes productoras de ruidos.
3. Las condiciones de aislamiento acústico, además de asegurar la limitación del ruido en el interior de las edificaciones, deberán garantizar que la emisión de ruidos hacia el exterior no supere los límites establecidos en la Tipología edificatoria Municipal sobre protección del Medio Ambiente Urbano contra la emisión de ruidos y vibraciones.
4. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. Las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que pudieran ser vías de filtración de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

**C) CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.****c.1. Pieza habitable.**

1. Pieza habitable es toda aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá dar sobre un viario público o espacio libre público o recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter privado o mancomunado, cumpliendo las condiciones que se establecen en las normas sobre los patios y las que pudieran determinarse en las del ámbito de ordenación.
3. No podrán instalarse piezas habitables en sótanos. Se permitirán en semisótanos siempre que no estén adscritas a usos residenciales y, salvo que se trate de una vivienda unifamiliar con otras estancias en plantas superiores, y cumplan las restantes condiciones normativas.
4. Se exceptúan del cumplimiento de los apartados anteriores los locales de uso no residencial que cuenten con instalación de clima artificial de acuerdo a lo dispuesto en el artículo que lo regula.

**c.2. Ventilación.**

1. Es la capacidad de renovación de aire de un local. Puede ser natural cuando se produce mediante huecos al exterior o artificial cuando se realice mediante sistemas

mecánicos de ventilación forzada.

2. Salvo las excepciones por razón de su actividad consideradas en el artículo anterior toda pieza habitable contará con ventilación natural, admitiéndose la forzada en aquellas piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de servicios e instalaciones, despensas, trasteros, garajes, almacenes de comercio y similares.

3. En baños y aseos se permite la ventilación forzada, a través de un conducto activado estática o mecánicamente. En ambos casos se dispondrá rejilla de ventilación de  $100 \text{ cm}^2$  dispuesta a una altura máxima de 20 cm del suelo.

4. Toda pieza destinada a despensa y trastero se dotará de ventilación, al menos mediante rejillas con superficie mínima de  $100 \text{ cm}^2$  en alto y bajo, que garanticen la renovación del aire.

5. Se preverá un sistema de evacuación de humos, estático o mecánico, con conducto independiente, emplazado sobre el aparato de cocción. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante ventilador centrífugo que asegure la extracción de  $300 \text{ m}^3/\text{h}$ .

### **c.3. Iluminación.**

1. Iluminar un local es proveerlo de luz mediante medios naturales (luz solar) o artificiales.

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

3. Toda pieza dispondrá de hueco de iluminación al exterior cuya superficie sea como mínimo de 1/10 de la superficie útil de la pieza que ilumine. En baños, aseos, vestíbulo, pasillo, distribuidor, despensa y trastero no será de aplicación la anterior condición.

4. Todo hueco abierto al exterior o patio cumplirá con una luz recta mínima de 2 metros.

### **7.3. CONDICIONES DE LOS PATIOS.**

#### **a) Patios.**

1. Patio es todo espacio libre de edificación y de dominio privado o mancomunado delimitado por paramentos de la edificación en alguna parte de su perímetro.

2. Se distinguen dos clases de patios a efectos de estas tipología edificatorias:  
- Área no edificable de parcela (por condiciones de fondo máximo o retranqueo mínimo obligatorio).

- Patio de parcela o de luces (por necesidades de ventilación o iluminación de piezas interiores del edificio).

**b) Parámetros dimensionales de los patios.**

1. La anchura de un patio es la separación entre los paramentos de fachada opuestos. Las dimensiones horizontales de un patio se mantendrán iguales o mayores en toda la altura del mismo. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados de ningún tipo.

2. La altura de un patio es la dimensión vertical desde cota de rasante hasta la coronación del paramento perimetral más alto, medida de acuerdo a los criterios establecidos en el artículo de la altura máxima y entendiendo el propio nivel del patio como la cota de parcela urbanizada.

**c) Área no edificable de parcela.**

Es el área que no puede ser ocupada por la edificación debido a que en las normas específicas del ámbito de ordenación se exige un retranqueo mínimo a cualquier lindero o se establece un fondo máximo edificatorio. Las condiciones de regulación de estos espacios son las que se determinan en el Capítulo 3 del presente Título.

**d) Patios de parcela o de luces.**

1. Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en su perímetro y no tiene el carácter de área no edificable de parcela.

2. La anchura mínima de cualquier patio de parcela será de tres (3) metros y no inferior a un tercio (1/3) de la altura y sus dimensiones permitirán inscribir un círculo de diámetro igual a la anchura mínima no inferior a tres (3) metros. En los patios que colinden con otro patio de parcela se considerarán las dimensiones totales de ambos a efectos del cumplimiento de la anchura mínima y siempre que se establezca mancomunidad entre ambos.

3. Si al patio de parcela abrieran solamente huecos correspondientes a piezas no habitables, zonas comunes de circulación o escaleras, la anchura mínima podrá reducirse a doscientos cincuenta (250) centímetros, no siendo menor de un quinto (1/5) de la altura del patio.

4. Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor que la mínima podrá reducirse la otra en una proporción de treinta (30) centímetros por metro de la primera dimensión que exceda del mínimo, sin que pueda resultar en ningún caso una dimensión inferior a un tercio de la altura o a doscientos cincuenta (250) centímetros.

5. Todo patio de parcela contará con acceso, desde un espacio común, a los locales a que sirva a fin de posibilitar las obligadas tareas de limpieza y mantenimiento del mismo.



6. Podrán autorizarse patios de parcela o luces con las condiciones y dimensiones mínimas autorizadas por la normativa autonómica de habitabilidad.

**e) Cubrición de patios.**

1. Se permitirá cubrir los patios de parcelas con claraboyas, lucernarios u otros elementos traslúcidos, siempre que los mismos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre ellos y los muros del patio que permita un área mínima de ventilación del veinte por ciento (20%) de la del patio.

**ARTÍCULO 8. CONDICIONES DE SERVICIOS.**

**8.1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.**

1. Son las condiciones que regulan los requisitos y características de los servicios de las edificaciones, para el buen funcionamiento de las mismas conforme al uso instalado o previsto.

2. Las condiciones de los servicios son de aplicación para todas las obras que impliquen nueva construcción y parcialmente para las obras sobre edificios existentes cuando determinados servicios o instalaciones no cumplan los requisitos mínimos de habitabilidad.

3. Además de lo dispuesto en el P.G.O. el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de otras disposiciones técnicas reglamentarias o textos legales sectoriales que sean de aplicación o las que el propio Ayuntamiento de Agüimes promulgue como tipología edificatorias municipales complementarias.

**a) Servicio de agua.**

a.1) Servicio de agua potable.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Cada vivienda tendrá una dotación de reserva mínima de mil litros. La red de aguas abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos, así como cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

2. En aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad y se acredite la calidad sanitaria de las aguas.

a.2) Servicios de agua caliente.

En todos los edificios se preverá y asegurará el correcto funcionamiento de instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de personas y a la limpieza doméstica.

**b) Servicio de energía.****b.1) Energía eléctrica.**

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se pudiesen disponer.

2. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y Reglamentos vigentes que sean de aplicación.

3. Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo de segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público en cuyo caso deberán introducirse elementos que dificulten su acceso desde el exterior.

4. Todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, dispondrán de un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

5. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

**b.2) Energías alternativas.**

1. Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea la ubicación de instalación de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio, teniendo en cuenta el impacto estético y visual de la misma.

2. Se colocarán a nivel de cubierta, y siempre que sea posible, de forma que la parte superior, del elemento no sobrepase la altura del pretil. Se permite que este tipo de instalaciones auxiliares sobrepasen estas cotas máximas, siempre y cuando sea necesaria su ubicación en otro lugar para el normal funcionamiento de la edificación.

3. Se permite la instalación de paneles de captación de energía solar sobre cuartos lavaderos y cajas de escaleras, siempre dentro de los pretils delimitadores de los

mismos.

**c) Servicios de evacuación.**

**c.1) Evacuación de aguas pluviales.**

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes que a través de arquetas las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

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

3. En el suelo urbano de uso industrial, la recogida de pluviales en cubiertas inclinadas o no transitables irán a la red separativa de pluviales en caso de que esta existiera.

**c.2) Evacuación 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 entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

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

**c.3) Evacuación 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. Se podrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja.

3. 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 que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán por las fachadas exteriores y se elevarán un metro por encima de la altura total.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, restaurantes o cafeterías.

6. 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.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

c.4) Evacuación de residuos sólidos.

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.

#### **d) Servicios de comunicaciones.**

d.1) Telecomunicaciones.

Para la instalación de los servicios de telecomunicaciones deberá cumplirse la normativa reguladora sobre infraestructuras de telecomunicación en los edificios.

d.2) Telefonía.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

d.3) Radio y televisión.

1. En todos los edificios en los que se prevea la instalación de televisión o radio en distintos locales, se dispondrá antena colectiva de televisión y de frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, o de radio aficionado, 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.

3. Se colocarán a nivel de cubierta, y siempre que sea posible, de forma que la parte superior, del elemento no sobrepase la altura del pretil. Se permite que este tipo de instalaciones auxiliares sobrepasen estas cotas máximas, siempre y cuando sea necesaria su ubicación en otro lugar para el normal funcionamiento de la edificación.

d.4) Telefonía móvil.

La regulación de la instalación de antenas de telefonía móvil, queda remitida a lo que

se establezca en el Plan Especial que a tal efecto se redacte.

d.5) Servicios postales.

Todo edificio contará con buzones para correspondencia fácilmente accesible para los servicios de correos.

**e) Instalación de confort.**

e.1) Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá mantener en su interior las condiciones de temperatura y humedad fijadas por la normativa específica correspondiente, básicamente con medios naturales que podrán complementarse en su caso con instalaciones mecánicas de calefacción o acondicionamiento de aire. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación por la reglamentación vigente o que pudiera promulgarse.

3. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo conducirse hasta la cubierta del edificio.

**e) Servicios generales.**

e.1) Condiciones generales.

Todos los edificios y locales en que sí resulte necesario en función de las normas reguladoras de su uso o de las particulares del ámbito de ordenación en que se sitúen dispondrán del espacio que en ellas se establezca para el aparcamiento de vehículos. A efectos de establecer la superficie mínima de aparcamiento en función de las plazas se multiplicará el número mínimo de estas por veinticinco metros cuadrados (25).

e.2) Soluciones para la servicios de aparcamientos.

1. El aparcamiento obligatorio podrá situarse en el interior de la parcela, en el interior de la edificación y bajo rasante. La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada o intención lucrativa. En los supuestos de aparcamiento ligado a un uso concreto no podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, por lo que la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en proyecto.

2. En los casos de locales comerciales, o destinados al uso comunitario o dotacional, o de usos semejantes, que se instalen en edificios que no cuenten con provisión de plazas de aparcamiento y por la tipología de los mismos fuera muy inconveniente la instalación de estas, podrá autorizarse que la dotación correspondiente se encuentre en aparcamientos privados situados en un radio de acción inferior a doscientos (200)

metros del local considerado. En zonas en las que el soporte viario, la tipología arquitectónica, o las condiciones de accesibilidad y aparcamiento públicos del área, sea inconveniente para el medio e imagen urbana, el Ayuntamiento excepcionalmente podrá dispensar de la dotación mínima de aparcamientos.

e.3) Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento (en los casos que no se especifique en la normativa el tipo de plazas de aparcamiento, éstas serán siempre para vehículos de cuatro (4) ruedas) una porción del suelo con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

a) Vehículos de dos ruedas: 2,5 m. de largo por 1,5 m. de ancho.

b) Automóviles: 4,50 m. de largo por 2,20 m. de ancho.

c) Industriales ligeros (en zonas de carga y descarga vinculada al uso comercial): 5,7 m. de largo por 2,5 m. de ancho.

2. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que aún cumpliendo las condiciones dimensionales carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos, de forma tal que la vía de maniobra o circulación tendrá un ancho mínimo de 4,50 m. cuando los aparcamientos se distribuyan en batería y de 3,00 m. cuando se distribuyan en paralelo o en espiga.

## **ARTÍCULO 9. CONDICIONES AMBIENTALES.**

### **9.1. DEFINICIÓN.**

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramiento, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

2. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta; serán así mismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para adecuar las medidas correctoras a las condiciones que se señalen en el Plan General.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de los usos, las del ámbito de ordenación correspondiente y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

### **9.2. COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.**

1. En los suelos urbanos o urbanizables (salvo en aquellos sectores en que se incluya el Uso Industrial) solamente podrán instalarse actividades industriales no contempladas como Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, de acuerdo al Decreto 241/61 de 30 de noviembre; se exceptúan de esta norma las actividades

expresamente permitidas para su instalación en el ámbito.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No generar emanaciones de gases nocivos o vapores de olor desagradables, humos o partículas en proporciones superiores a las definidas por la normativa específica de aplicación.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o que produzcan molestias, no susceptibles de corregirse mediante medidas correctoras.

c) Eliminar al exterior los gases y vapores que produzca solamente por chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si la hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en la normativa específica de aplicación.

e) No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a los autorizados por la normativa específica de aplicación.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante medidas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

### **9.3. LUGARES DE OBSERVACIÓN DE LAS CONDICIONES.**

El cumplimiento de la limitación del impacto producido por cualquier actividad en el medio urbano se comprobará (salvo indicación en contrario por tipología edificatoria específica) en los siguientes lugares:

a) En los puntos de efectos más aparentes, en el caso de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas; en los puntos de origen, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruido, vibraciones, olores o similares.

### **9.4. EMISIÓN DE RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS.**

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas cumplirán las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferente del que las origine.

## **9.5. CONTAMINACIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES.**

Se considera que existen ruidos o vibraciones contaminantes cuando la presión derivada de la energía acústica sobrepase los límites máximos establecidos por la normativa sectorial o reglamentación técnica en vigor y por lo dispuesto en la presente Tipología edificatoria.

### **a) Clasificación del ruido.**

Con el fin de diferenciar y clarificar la definición de los distintos tipos de ruido, a efectos de los preceptivos informes, se efectúa una clasificación del ruido, teniendo en cuenta la variación del mismo en función del tiempo.

**1. Ruido Continuo.** Es aquel que se manifiesta ininterrumpidamente durante más de diez minutos. A su vez de este tipo de ruidos se diferencian tres categorías:

1.1. Ruido Continuo Uniforme. Es aquel ruido que con un nivel de presión acústica con ponderación A (SPLA), y utilizando la posición de respuesta “lenta” del equipo de medición, se mantiene constante, o bien, los límites en los que varía difieren en menos de  $\pm 3$  dBA.

1.2. Ruido Continuo Variable Es aquel ruido que con un nivel de presión acústica con ponderación A (SPLA), y utilizando la posición de respuesta “lenta” del equipo de medición, varía entre unos límites que difieren entre  $\pm 3$  y  $\pm 6$  dBA.

1.3. Ruido Fluctuante. Es aquel ruido que con un nivel de presión acústica con ponderación A /SPLA), y utilizando la posición de respuesta “lenta” del equipo de medición, varía entre unos límites que difieren en  $\pm 6$  dBA.

**2. Ruido Transitorio.** Es aquel que se manifiesta ininterrumpidamente durante un período de tiempo igual o menor de cinco minutos. A su vez de este tipo de ruidos se diferencian dos categorías:

2.1. Ruido Transitorio Periódico. Es aquel ruido que se repite con mayor o menor exactitud, con una periodicidad de frecuencia que e posible determinar.

2.2. Ruido Transitorio Aleatorio. Es aquel ruido que se produce de forma totalmente imprevisible, por lo que para su correcta valoración es necesario un análisis estadístico de valoración temporal de nivel sonoro durante un tiempo suficientemente significativo.

Con el fin de diferenciar y ponderar los diversos ruidos con mayor precisión, se efectúa una segunda clasificación del ruido, teniendo en cuenta la relación establecida entre la fuente sonora o vibrante causante de la molestia y el propietario o el manipulador de dicha fuente. De esta manera, se consideran dos tipos de ruidos que presentan características comunes:



**3. Ruido Objetivo.** Es aquel ruido producido por una fuente sonora o vibrante que funciona de manera automática, autónoma o aleatoria, sin que intervenga ninguna persona que pueda variar las condiciones de funcionamiento de la fuente.

**4. Ruido Subjetivo.** Es aquel ruido producido por una fuente sonora o vibrante con unas condiciones de funcionamiento que quedan supeditadas a la voluntad del manipulador o titular de dicha fuente.

**b) Niveles máximos y horarios.**

1. Los niveles máximos fijan los límites de presión acústica y de vibración aceptables y tolerables.

2. El horario se divide en diurno y nocturno. Horario diurno es el comprendido entre las 8 y las 22 horas del mismo día y horario nocturno es el que transcurre entre las 22 horas de un día y a las 8 horas del día siguiente.

3. El medio de recepción puede ser exterior o interior. El medio exterior está constituido por el espacio libre y el medio interior es el situado dentro del edificio.

**c) Niveles sonoros máximos admisibles.**

1. No se permiten niveles sonoros que superen, en el ambiente exterior e interior de los edificios los valores límite que se indican a continuación según el uso de los mismos.

2. Por la organización de actos con especial proyección oficial, cultural, recreativa o de otra naturaleza, o bien por tradicional consenso de la población (Fiestas Patronales, Verbenas, etc.) el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar con carácter temporal, en determinadas zonas del municipio los niveles máximos admisibles.

Usos	Exterior Leq dBA		Interior	
	Día	Noche	Día	Noche
<b>Sanitario</b>	55	45	30 Leq 40 MaxL	30 Leq 40 MaxL
<b>Residencial</b>	55	45 Leq 60 MaxL	35 Leq 50 MaxL	30 Leq 45 MaxL
<b>Docente</b>	55	55	35 Leq	
<b>Oficinas</b>	65	55	45 Leq	
<b>Comercial</b>	65	55	50 Leq	
<b>Industrial</b>	70	60	60 Leq	

3. La determinación de los niveles sonoros se realizará de acuerdo con lo que se establece en el Anexo I Criterios para la medida de las perturbaciones por ruidos.

**d) Niveles de vibración máximos admisibles.**

1. A fin de preservar el bienestar de las personas dentro de los edificios, no se permitirá la transmisión de vibraciones que superen los índices K que a continuación se indican:

Uso del recinto	Horario	Vibraciones continuas o intermitentes con choques repetidos Valores K	Impulsos máximos 3/Día
Sanitario	Día	2	16
	Noche	1,4	1,4
Educativo	Día	2	11,6
	Noche	2	
Cultural	Día	2	11,6
	Noche	2	
Residencial habitable	Día	2	16
	Noche	1,4	1,4
Oficinas	Día	4	128
	Noche	4	128
Comercial	Día	8	128
	Noche	8	128

2. La determinación del nivel de vibración se realizará de acuerdo con lo que se establece en el Anexo II Criterios para la medida de las perturbaciones por vibraciones.

**e) Condiciones acústicas exigibles a las edificaciones.**

1. Sin perjuicio de lo establecido en otros artículos de esta Tipología edificatoria, se exigirá que las instalaciones auxiliares y complementarias de la edificación como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, funcionamiento de máquinas, distribución y evacuación de aguas, transformación de energía eléctrica y otras de características similares, se instalen con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se transmitan al interior de las viviendas o locales habitados niveles sonoros superiores a los establecidos en el mismo artículo o vibratorios superiores a los establecidos en el artículo 15.

2. En los proyectos de construcción de edificaciones que se adjuntan a la petición de licencia urbanística se justificará el cumplimiento de la Norma NBE-CA-88, o norma

que la sustituya.

3. Con independencia del cumplimiento de la Norma NBE-CA-88, los elementos constructivos y de insonorización de que se dote a los recintos en que se alojen actividades o instalaciones industriales, comerciales y de servicios, deberán poseer el aislamiento adecuado para evitar que la transmisión de ruido al exterior o al interior de otros locales o dependencias supere los límites establecidos en los artículos 14 y 15. Si fuera necesario, dispondrán del sistema de aireación inducida o forzada que permita el cierre de huecos o ventanas existentes o proyectadas.

4. El sujeto pasivo en la obligación de incrementar el aislamiento hasta los mínimos adecuados es el titular del foco de ruido.

**f) Medidas cautelares de obligada observancia.**

Para corregir la transmisión de ruido y/o vibraciones a través de la estructura de la edificación deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas cautelares:

a) Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico, así como a la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.

b) El anclaje de máquinas u órgano móvil se dispondrá en todo caso interponiendo los dispositivos antivibración adecuados.

c) En ningún caso se permitirá la sujeción, anclaje o contacto de máquinas u órganos móviles a paredes medianeras.

d) Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes, choques bruscos y las dotadas de órganos con movimientos alternativos, deberán estar ancladas en bancadas independientes, sobre suelo firme y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.

e) Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de ruidos y vibraciones generados en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

f) Se prohíbe la instalación de conductos entre el aislamiento y los paramentos separadores que puedan afectar la eficacia del anterior, así como la utilización de estas cámaras acústicas como plenums de impulsión o retorno de aire acondicionado.

**g) Niveles en el interior de las actividades clasificadas.**

1. Con independencia de las restantes limitaciones marcadas por la presente Tipología

edificatoria, en el interior de cualquier espacio cerrado destinado a reuniones, espectáculos o audiciones musicales, no podrán superarse niveles sonoros máximos de 90 dBA en ningún punto del local destinado al uso de clientes, excepto que en el acceso o accesos al referido espacio se coloque un aviso perfectamente visible, tanto por su dimensión como por su iluminación con la siguiente advertencia:  
“La permanencia prolongada en el interior de este local puede producir daños permanentes en el oído”.

2. Las características técnicas de la placa de aviso para ser colocada en la entrada de aquellas actividades que expresamente soliciten superar su trabajo normal los 90 dBA de emisión en el interior de los locales usados al efecto serán los siguientes:

- Dimensiones placa : 408 x 262 mm.
- Material soporte: Chapa de acero galvanizado con tratamiento anticorrosión.
- Pintura fondo: Color amarillo. Texto rotulado en negro. Palabra “ATENCIÓN” en rojo.
- Dimensiones rotulación:
- Palabra “ATENCIÓN”: Altura letra 54 mm.
- Resto del texto: Altura letra 19 mm.
- Iluminación directa con Lámpara de Seguridad de 100 Watt.

#### **h) Condiciones de instalación y apertura de actividades.**

1. En solicitud de licencia municipal de apertura para las actividades sometidas a calificación ambiental susceptibles de producir impacto acústico y ampliación o modificaciones de las existentes, se exigirá un proyecto técnico y una memoria ambiental que contenga entre otras, la siguiente información referente a ruidos:
  - a) Definición del tipo de actividad y horario previsto.
  - b) Descripción del local con especificación de los usos de los locales colindantes y su situación con respecto a viviendas.
  - c) Características de los focos (número de ellos, direccionalidad, sujeción, etc.).
  - d) Descripción del equipo musical (si lo hubiere).
  - e) Niveles sonoros de emisión a 1 metro y nivel sonoro total emitido especificándose las gamas de frecuencia. Niveles máximos que no se superaran dentro del recinto.
  - f) Niveles sonoros de inmisión de los recintos de su entorno.
  - g) Descripción de los sistemas de aislamiento y demás medidas correctoras.
  - h) Estudio del aislamiento acústico normalizado R, de acuerdo con las normas UNE-EN ISO 140-4:1999 y UNE-EN ISO 140-5:1999.
  - i) Plano de situación.
  - j) Planos de medidas correctoras y de aislamiento acústico con detalles materiales, espesores y juntas.

2. En la memoria ambiental se considerarán las posibles molestias por ruido que por efectos indirectos puedan ocasionar en las inmediaciones de su implantación, con el objeto de proponer las medidas correctoras adecuadas para evitarlas o disminuirlas.

3. Para la obtención de la licencia de puesta en marcha y funcionamiento de bares con música, discotecas y cualquier otra actividad susceptible de generar molestias por

ruido, deberá presentar certificación expedida por entidad colaboradora de la administración en materia de calidad ambiental o cualquier entidad afín, debidamente homologada, que garantice que la instalación se ajusta a las condiciones aprobadas y no se superan los límites sonoros establecidos en esta tipología edificatoria. Para la concesión de la licencia de puesta en marcha y funcionamiento se comprobará por los servicios técnicos municipales si la instalación se ajusta al estudio técnico y comprobará la efectividad de las medidas correctoras, verificando que no se sobrepasan ninguno de los niveles establecidos en esta tipología edificatoria con todos los elementos capaces de generar ruido en funcionamiento.

4. En el caso de que se detectase alguna deficiencia o se comprobase la ineficacia de algún sistema corrector previsto, se concederá el titular un plazo para subsanarlo, con la advertencia de que, si no lo hiciera, no se concederá entretanto licencia de apertura y, en su caso, se procederá a declarar la caducidad del procedimiento.

#### **i) Condiciones de funcionamiento.**

Todas las actividades susceptibles de producir molestias por ruido deberán realizarse con las puertas y ventanas cerradas, si funcionan en horario nocturno. En este caso, el acceso al público se realizará a través de un vestíbulo estanco con doble puerta. Las puertas se situarán preferentemente dispuestas en planos ortogonales. En cualquier caso, se garantizará que mientras una está abierta la otra permanezca cerrada.

#### **j) Instalación de sistemas de registro sonográfico.**

1. Para aquellos locales que acumulen denuncias por ruidos y que sean de difícil catalogación por parte de los técnicos competentes, debido principalmente a que se tratan de locales cuyos niveles sonoros de emisión son del tipo de los que esta Tipología edificatoria se ha dado en llamar ruido subjetivo, es decir aquél que es producido por una fuente cuyas condiciones de funcionamiento quedan supeditadas a la voluntad del manipulador o titular de la fuente, se establece la obligatoriedad de instalar un sistema de registro sonográfico, que permita obtener a posteriori, datos sobre el funcionamiento de la actividad en un periodo mínimo de quince días. El sistema podrá estar integrado o no en el sistema de anclaje o limitación utilizado.

2. El sistema deberá reunir las condiciones mínimas siguientes:

- Registrar y almacenar el período de funcionamiento ruidoso de la actividad, registrando fecha y hora de inicio y final, nivel equivalente a 1 minuto máximo de período y la hora a la que éste se produce, y por último los niveles equivalentes medios de la sesión.

- Registrar y almacenar los períodos de funcionamiento de las fuentes sonoras, con indicación de fecha y hora de encendido y apagado, así como el rendimiento energético del sistema de reproducción sonora, al objeto de poder comprobar su correcta actuación.

- Conservar la información de los apartados anteriores durante un período de tiempo

determinado, a fin de permitir una inspección a posteriori.

- Disponer de un sistema que permita a los servicios técnicos municipales o entidad delegada, para realizar la captura de los mismos de forma que puedan ser trasladados a los sistemas informáticos de los servicios de inspección para su análisis y evaluación, permitiendo la impresión de los mismos. Esta captura de datos no ha de ser destructiva ni ha de permitir la manipulación de los mismos.

- Por último, el sistema deberá disponer de los elementos de protección necesarios que eviten la manipulación del “setup”, realizándose ésta mediante llaves electrónicas o claves de acceso.

3. El Ayuntamiento podrá exigir como medida cautelar, la colocación del sistema sonográfico indicado a cualquier actividad cuando por las características de la misma considere que puede producir ruidos por encima de los niveles autorizados.

## **9.6. CRITERIOS PARA LA MEDIDA DE LAS PERTURBACIONES.**

### **1. Criterios de evaluación de los niveles sonoros.**

La determinación y medida del nivel sonoro se expresará en decibelios ponderados de acuerdo con la escalada ponderada. A, el aislamiento acústico bruto en DbA y el aislamiento acústico en decibelios (dB). Los criterios de evaluación, tanto en emisiones como en inmisiones, en exterior o interior se basarán en los siguientes parámetros:

a) Nivel continuo equivalente medio con ponderación A (LAeq) y respuesta temporal rápida durante el tiempo necesario representativo del ruido. Este tiempo el que se indica en el punto 3 del apartado 3 de este anexo.

b) Nivel sonoro máximo con ponderación A (MaxL), en las estancias consideradas según los límites fijados en esta Tipología edificatoria.

### **2. Instrumentación.**

a) Para todos los tipos de evaluación del ruido descritos en esta Tipología edificatoria se deberán utilizar sonómetros integradores cuya precisión sea la exigida para los de tipo I conforme a las normas UNE-EN 60651:1996, UNE-EN 60651/A1:1997, UNE-EN 60804:1996 y UNE-EN 60804/A2:1997 o normas que las sustituyan.

b) Para la verificación “in situ” de los equipos de medida se deberán utilizar calibradores acústicos cuya precisión sea la exigida para los de tipo I conforme a la norma UNE 20942:1994 o norma que la sustituya.

c) Para todas aquellas evaluaciones en las que sea necesario el uso de filtros de banda de octava o 1/3 de octava, éstos deberán cumplir lo exigido para el grado de precisión I en la norma UNE-EN 61260:1997 o norma que la sustituya.

d) Para la evaluación del aislamiento acústico de elementos constructivos, se

utilizarán fuentes de ruido que cumplan con las características descritas en la norma UNE-EN ISO 140-4: 1999 o norma que la sustituya.

e) Todos los equipos de medida de vibraciones utilizados para la aplicación de esta Tipología edificatoria deberán cumplir con la precisión exigida para los de tipo I en la norma UNE-ENV 28041:1994 o norma que lo sustituya.

f) A los equipos de medida utilizados para la evaluación y aplicación de esta Tipología edificatoria les será de aplicación lo establecido en la Orden de 16 de diciembre de 1998, por la que se regula el control metrológico del Estado sobre los instrumentos destinados a medir niveles de sonido audible.

### **3. Determinación de los niveles de emisión de ruido al ambiente exterior y de los niveles de inmisión de ruido en ambiente exterior.**

a) A los efectos de esta Tipología edificatoria se entiende por ruido en ambiente exterior todos aquellos ruidos que puedan provocar molestias fuera del recinto o propiedad que contiene el emisor.

b) A los efectos de esta Tipología edificatoria se entiende por ruido en ambiente interior todos aquellos ruidos que, procedentes de emisores identificados o no y ajenos al ambiente interior, puedan provocar molestias.

c) El nivel de evaluación se obtendrá mediante la medida del Nivel Continuo Equivalente con ponderación A (L<sub>aeq</sub>). El período de medida se seleccionará en cada caso dependiendo del funcionamiento del foco emisor de ruido y siempre se medirá el tiempo necesario para obtener un nivel representativo de su evolución. En cualquier caso, se incluirá en el informe el período de medida empleado, siendo este período como mínimo de 1 minuto. Como norma general, para ruidos continuos se seleccionará este período mínimo, y para aquellos que sean notoriamente variables este período será de 5 minutos.

d) El nivel de evaluación anterior se verá completado por el nivel máximo de nivel sonora (MaxL) en aquellas situaciones contempladas en el cuadro de niveles límites admisibles.

e) Será imprescindible efectuar al menos tres medidas con el período seleccionado, distribuidas en el espacio y en el tiempo de forma que se garantice que la muestra es suficientemente representativa de la casuística del ambiente sonoro.

f) En todo caso, se considera imprescindible la medida del ruido de fondo y posterior aplicación de la posible corrección, de acuerdo con el procedimiento descrito en el apartado 4 de este anexo.

g) Cuando se observe la presencia de tonos puros audible y de componentes impulsivos, los niveles sonoros equivalentes medidos deberán someterse a una

corrección tal y como se indica en los apartados 5 y 6 de este anexo.

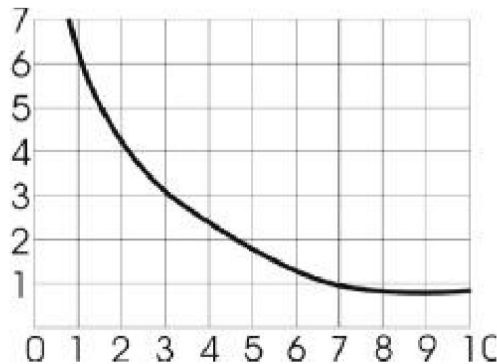
h) El nivel de evaluación, tanto diurno como nocturno, será el promedio de los valores  $L_{Aeq}$  medidos y el máximo nivel sonoro (MaxL) será el máximo de los valores máximos medidos, incluyendo las correspondientes correcciones por ruido de fondo, por presencia de tonos puros y por componentes impulsivos.

#### 4. Determinación y corrección por ruido de fondo.

a) A los efectos de la aplicación de esta Tipología edificatoria resulta imprescindible que la medida del ruido de fondo acompañe a todas las evaluaciones del ruido en ambiente exterior e interior y, en su caso, modifique el nivel de evaluación obtenido.

b) La medida del ruido de fondo se deberá efectuar siempre en el mismo lugar y en un momento próximo a aquel en el que la molestia es más acusada, pero con el emisor o emisores de ruido objeto de evaluación inactivos.

c) Una vez efectuada la medida del ruido de fondo ( $L_{Af}$ ), se comparará con el nivel de evaluación obtenido ( $L_{Aeq}$ ) y se procederá de la siguiente manera:



- Si la diferencia entre ambos niveles ( $L_{Aeq} - L_{Af}$ ) es superior a 10 dBA, no es necesario efectuar corrección por ruido de fondo y el nivel de evaluación resultante es  $\Delta L$  dB (A)  $L_{Aeq}$ .

- Si la diferencia entre ambos niveles ( $L_{Aeq} - L_{Af}$ ) está comprendida entre 3 y 10 dBA, el nivel de evaluación resultante ( $L_{Aeq,r}$ ) viene dado por la siguiente expresión:

$$L_{Aeq,r} = 10 \log \left( 10^{L_{Aeq}/10} - 10^{L_{Af}/10} \right)$$

O bien por la expresión  $L_{Aeq,r} = L_{Aeq} - ?L$ , donde ?L puede determinarse mediante la aplicación del ábaco siguiente:

( $L_{Aeq} - L_{Af}$ ) dB (A)

- Si la diferencia entre ambos niveles ( $L_{Aeq} - L_{Af}$ ) es inferior a 3 dBA, se desestimará la medida en que se esté realizando, puesto que el nivel de ruido de fondo está muy cercano al que se pretende medir. Ante esta circunstancia, se volverá a efectuar la



evaluación en otro momento en el que el ruido de fondo sea más bajo.

- Si ante los reiterados intentos de realizar las medidas, fuese imposible encontrar un momento en el que la diferencia entre ambos niveles (LAeq-Laf) sea superior a 3 dBA, y además se diese la circunstancia de superar los límites establecidos en la presente Tipología edificatoria, se tendrá en cuenta las siguientes matizaciones:

1. Cuando el ruido de fondo ambiental esté comprendido ente los máximos indicados en el artículo 14 y 5 dBA más, la fuente no podrá incrementar el ruido de fondo ambiental en mas de 3 dBA.

2. Cuando el ruido de fondo ambiental esté comprendido entre 5 dBA y 10 dBA más, que los máximos indicados, la fuente de ruido no podrá incrementar el ruido de fondo ambiental en más de 2 dBA.

3. Cuando el ruido de fondo ambiental esté comprendido entre los 10 dBA y 15 dBA más que los máximos indicados, la fuente no podrá incrementar el ruido de fondo ambiental en más de 1 dBA.

4. Cuando el ruido de fondo ambiental se encuentre por encima de los 15 dBA más que los máximos indicados la fuente no podrá incrementar el ruido en más de 0 dBA.

- En cualquier caso, se deberá constatar tal circunstancia en el informe técnico de la medida.

#### **5. Penalización por existencia de componentes tonales.**

La existencia de componentes tonales se evaluará mediante el siguiente procedimiento.

a) Se realizará un análisis con resolución de 1/3 de octava entre frecuencias comprendidas ente 20 y 8000 Hz, determinando aquellas bandas en las que el nivel de presión acústica sea superior a la presión existente en sus bandas laterales.

b) Se determinan las diferencias existentes entre la presión acústica de la banda considerada y la de las bandas laterales, calculando posteriormente la media aritmética de dichas diferencias (Dm).

c) En el caso de varias componentes tonales, se considerará el valor máximo de la penalizaciones posibles.

d) Se determina la penalización aplicable según la tabla siguiente:

### Corrección por tonos audibles

Rango de Frecuencias	Dm < 5 dB	Dm < 8 dB	Dm < 15 dB
<b>20 a 125 Hz</b>	1 dBA	3 dBA	5 dBA
<b>160 a 400 Hz</b>	3 dBA	5 dBA	5 dBA
<b>500 a 8.000 Hz</b>	5 dBA	5 dBA	5 dBA

La penalización se aplica sumándola al nivel equivalente (LAeq) medido.

### 6. Penalización por existencia de componentes impulsivos.

El ruido que se evalúa tiene componentes de carácter impulsivo cuando se perciben sonidos de alto nivel de presión sonora y duración corta, generalmente inferior a 1 segundo. La fortaleza de la existencia de componentes impulsivos se evaluará mediante el siguiente procedimiento:

- Se medirá el nivel continuo equivalente Leq en dBA y posteriormente (si el equipo lo permite simultáneamente) durante el mismo periodo de observación se medirá el nivel máximo de presión sonora, Lmax, mediante la ponderación en tiempo “Impulse” del sonómetro. Si la diferencia entre las dos medidas es inferior a 3 dBA no existen componentes impulsivos; si la diferencia se encuentra entre 3 y 6 dBA los componentes impulsivos son claros y si la diferencia es mayor que 6 dBA los componentes impulsivos son fuertes. Bajo estas premisas, la penalización que se habrá de sumar al nivel equivalente (LAeq) medido, serán los que se observan en la siguiente tabla:

#### Corrección por componente impulsivos

Lmax. Impulse - LAeq	0 - 3 dB	3 - 6 dB	> 6 dB
Penalización	0 dBA	3 dBA	6 dBA

### 7. Precauciones a contemplar durante las mediciones.

A efectos de la aplicación de esta Tipología edificatoria, y en particular en lo relativo a la ejecución de las mediciones de niveles de ruido contempladas en el mismo, se respetarán necesariamente las siguientes precauciones, que por tanto forman parte de los protocolos de medición:

a) Todos los sonómetros o equipos equivalentes utilizados para la determinación de los niveles de evaluación deberán ser sometidos a una comprobación de su funcionamiento en el mismo lugar de la medida, antes y después de efectuar la misma, mediante el uso de un calibrador acústico.

b) Para efectuar las medidas se deberán tener en cuenta las indicaciones facilitadas por el fabricante de los equipos de medida en cuanto a rangos de medida, tiempo de calentamiento, influencia de los campos magnéticos, electrostáticos, vibraciones y toda aquella información que asegure el correcto uso del equipo.

c) Para efectuar medias al aire libre se deberá utilizar siempre una pantalla antiviento que garantice una correcta protección al micrófono frente al ruido inducido por el viento. En cualquier caso, cuando la velocidad del viento supera los 3 m/s se desestimará la medida.

d) No se tomarán en consideración las medidas efectuadas bajo condiciones meteorológicas adversas, ya sea lluvia o similar.

e) Para todas las medidas se tendrá muy en cuenta la presencia en el campo acústico de obstáculos que puedan provocar apantallamientos o modificaciones de las lecturas, incluyendo al propio operador del equipo. Será obligatorio el uso de trípodes que permitan colocar el equipo en el lugar exigido.

f) Las medidas en el exterior se efectuarán a 2 metros de la fachada del edificio y a 1,5 metros de altura del suelo, o en la altura de la fachada considerada más afectada. Si las medidas se efectúan a un nivel superior al del terreno, la medida se efectuará asomando el sonómetro por una ventana o balcón a una distancia inferior a 1 metro de la misma. Los niveles así medidos deberán ser corregidos restando 3 dBA a la medida realizada.

g) Para las medidas en ambiente interior, el micrófono se situará dentro del espacio comprendido entre unos hipotéticos planos separados 1,2 metros del suelo, techo y paredes y 1,5 metros de las puertas o ventanas que tenga el recinto. Si las dimensiones no permiten cumplir con lo anterior, se efectuará la medida en el centro geométrico de la habitación o recinto.

h) Las medidas se realizarán en aquellas estancias donde se manifieste con mayor notoriedad las emisiones sonoras. En cualquier caso, éstas deberán ser no reverberantes, para lo que se evitarán en la medida de lo posible cocinas, baños y pasillos.

i) Para las medidas en ambiente interior, todos los huecos practicables (ventanas, puertas) deberán permanecer cerrados.

### **9.7. DESLUMBRAMIENTOS.**

Desde los lugares de observación especificados en el Artículo 76 no podrán ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

### **9.8. EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES.**

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza propias del decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el Artículo 76.

3. Los gases, humos partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

4. Se adaptará a la tipología edificatoria específica vigente.

### **9.9. CONTROL DE VERTIDOS.**

1. El objeto de la presente norma es la regulación y el control de los vertidos de tierras, escombros u otros materiales ocasionados por los proyectos de obras de urbanización que se realizan en el territorio. Todos estos proyectos incorporarán a su documentación un estudio en el que se cuantifique e volumen estimado de material excedente y el lugar previsto para verterlo o depositarlo.

2. El procedimiento a seguir será el siguiente:

#### **Proyecto de urbanización o proyectos de obras, promovidos por particulares.**

Los proyectos incluirán en su documentación, además de la que legalmente le corresponda, el volumen y tipo de materiales excedentes y los lugares de vertido.

En los supuestos en que el órgano resolutor competente en los vertidos no coincidiese con el órgano competente para conceder la autorización, licencia o permiso, se incluirá en la documentación del proyecto, la autorización expresa de los lugares de vertido.

Cuando el proyecto genere poco material excedente y corresponda al Ayuntamiento conceder autorización de vertidos y la licencia, autorización o permiso de obra, podrá omitirse en la documentación a presentar la indicación del lugar del vertido, debiendo señalarlo el Ayuntamiento al resolver el expediente en cuestión.

No podrá otorgarse autorización, licencia o permiso al proyecto sin que previa, o simultáneamente, no estén a su vez autorizados los lugares de vertido.

#### **Proyecto de infraestructuras, equipamientos u otros promovidos por la Administración.**

Los proyectos incluirán en su documentación, además de la que legalmente le corresponda, el volumen y tipo de materiales excedentes y los lugares de vertido. En los supuestos en que el órgano resolutor competente en los vertidos no coincidiese con el órgano competente para conceder la autorización, licencia o permiso, se incluirá en la documentación del proyecto, la autorización expresa de los lugares de vertido.

La adjudicación de la obra no podrá realizarse, hasta que no figure en el expediente la autorización, licencia o permiso para la realización de los vertidos otorgada por la administración competente.

En los supuestos en que se solicite autorización para un vertedero en suelo rústico, o cuando se pretenda una expresa calificación de suelo para dicho uso, la solicitud o propuesta contendrá, como mínimo, la siguiente documentación:

- Lugar de vertido seleccionado (indicado en planos a escala mínima 1:5.000).
- Capacidad de vertedero.
- Estimación del volumen de materiales a verter (caso de tratarse de un proyecto concreto).
- En su caso, compatibilidad de dicho uso con el planeamiento en vigor que le sea de aplicación.
- Características de la zona, el impacto ambiental del vertido en los valores naturales y en el paisaje y las medidas a adoptar para recuperar el impacto causado una vez finalice el vertido.

## **ARTÍCULO 10. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

### **10.1. DEFINICIÓN.**

1. Son las condiciones que se fijan sobre la edificación y demás elementos de incidencia urbana con el propósito de conseguir la mejor calidad posible de la imagen de la ciudad.

2. Las condiciones estéticas son de aplicación para toda actuación urbanística sujeta a licencia municipal. La regulación de estas condiciones se establece con carácter general en este capítulo y con carácter específico y en función de las características de cada zona lo será por el planeamiento de desarrollo correspondiente.

### **10.2. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.**

1. El fomento y la defensa de la imagen urbana y rural del municipio corresponde al Ayuntamiento de Agüimes, por lo que cualquier actuación que afecte a ésta deberá adecuarse a sus criterios.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de cualquier actuación que resultasen lesivas, inconvenientes o antiestéticas para la imagen del entorno o para cualquier de los elementos que la conforman o inciden sobre la misma. El condicionamiento de la licencia por motivos estéticos podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características compositivas de las fachadas, de las cubiertas de los huecos, el tipo y calidad de los materiales empleados, el color, la vegetación (en sus especies y portes) y, en general, a cualquier elemento que incida en la percepción de la imagen del entorno en que se sitúa la actuación edificatoria o urbanística.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características positivas dominantes del

ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin, sin perjuicio del cumplimiento de las normas estéticas de cada ámbito de ordenación, el proyecto técnico atenderá especialmente a la armonización de los sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos en fachadas, composición, materiales y tonalidades. En aquellos casos en que se trate de un enclave específico de especial incidencia en la imagen de conjunto del medio en que se ha de insertar una actuación edificatoria, podrán exigir la aportación de análisis de impacto sobre el medio en que se localice cada proyecto, con utilización de perspectivas, maquetas, montajes fotográficos u otros documentos gráficos que permitan la adecuada valoración de la calidad estética del mismo y su integración positiva en el medio.

En promociones de viviendas construidas bajo un único proyecto arquitectónico entendido como una unidad edificatoria, ya se trate de viviendas colectivas o unifamiliares y que constituyan una sola unidad estética, independientemente de la ordenanza zonal, se aplicarán las condiciones generales de estética enunciadas en este artículo, atendiendo especialmente al punto uno, para todas aquellas actuaciones que impliquen modificación de alzados, cubiertas y en general elementos que conforman la imagen exterior del conjunto.

4. El planeamiento de desarrollo atenderá, en la redacción de su normativa y en el diseño de los espacios urbanos, a la consecuencia de unidades urbanísticas coherentes en el aspecto formal y de imagen del entorno.

5. La protección de la estética y de la imagen urbana es obligación de todos los propietarios y comunidades de propietarios de inmuebles y solares, en tanto parte del deber de conservar las condiciones mínimas de ornato.

### **10.3. MUROS DE CONTENCIÓN.**

Cuando por desniveles del terreno una parcela deba presentar muros de contención, bien hacia otras colindantes, hacia la vía pública o en el interior de la misma, la altura de éstos no superará los tres metros cincuenta centímetros (3,50). Si se requiere salvar desniveles mayores será preciso la utilización de abanalamiento de pendientes máxima de 30º, que deberán ajardinarse.

### **10.4. FACHADAS.**

1. Se considerará como fachada todo paramento vertical de una edificación que sea visible desde la vía pública o desde otro edificio, en relación a la alineación y retranqueos de la manzana.

2. En general no se recomiendan fachadas no planas (especialmente aquellas compuestas en base a una excesiva fragmentación de sus planos que dificulte su percepción unitaria), ni ciegas ni de composiciones excéntricas respecto a las características de entorno consolidado. Así mismo, el criterio general de integración positiva en el entorno debe entenderse no como limitación y transposición directa de las características formales de éste al edificio que se proyecte, sino como una

aportación de diseño basada en la reinterpretación creativa del mismo. Junto a ello se exigirá una coherencia de lenguaje formal en la composición y los detalles, fomentando una visión clara y unitaria del conjunto. En la Memoria del proyecto deberá justificarse suficientemente la solución de fachada presentada.

3. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, prohibiéndose aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o poca protección de la obra, desmerezcan el decoro de la vía pública.

4. Los aparatos o instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o similares no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre la rasante de la acera, y su disposición será tal que perjudique lo menos posible la composición de ésta.

5. Se autorizará en general y tras comprobar su adecuación al entorno, plantas porticadas y soportales ante fachadas, siempre que se sitúen a nivel de vía pública y sin cerramientos y su uso sea público en zonas de uso comunitario o dotacional.

6. Los portones de entrada a garaje y a locales deberán guardar una acertada proporción con los demás huecos y resto de la fachada. Salvo por razones debidamente argumentadas y justificadas, la luz vertical de huecos nunca superará los 3,00 metros. En caso de superposición de huecos deberá existir un elemento a modo de dintel que los separe positivamente.

#### **10.4.1. FACHADAS EXENTAS.**

1. Se considerará como fachada exenta, todo paramento vertical autoportante de una edificación, que manteniendo las mismas condiciones formales, estéticas y de entorno de las fachadas, se sitúen de forma aislada del resto de la edificación y sean visibles desde la vía pública o desde otras edificaciones.

#### **10.5. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS CUERPOS VOLADOS.**

1. Son cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen del plano de fachada del edificio (independientemente de su consideración estructural como volados o no), tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas, pasillos de circulación exterior, escaleras exteriores, etc. Los cuerpos volados se dividen en cerrados, semiabiertos y abiertos, a efectos de su autorización por la normativa particular de cada ámbito de ordenación y del cómputo de su superficie edificable, con arreglo a las definiciones y condiciones que se establecen en este artículo.

2. Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos, incluyendo techo, deberán estar acristalados al menos en un 40% de su superficie vertical, y la dimensión máxima de vuelo será la que se establezca en las normas específicas del ámbito de ordenación y, en su defecto, 1/10 del ancho de la calle y nunca más de un metro ni del ancho de acera disminuido en 20 cms.

3. Son cuerpos volados semiabiertos aquellos que, estando techados, carecen de cerramiento vertical al menos en un 75% de su perímetro ( en caso de que no alcancen este porcentaje se considerarán cerrados). Se pueden incluir en este tipo los balcones, balconadas, terrazas, pasillos de circulación exterior, etc.

4. Los cuerpos volados sobre los espacios de dominio público tales como calles, plazas, etc, respetarán una altura mínima de 3,50 metros sobre la cota de referencia.

5. Son cuerpos volados abiertos aquellos semiabiertos que carezcan de techo, tales como terrazas aisladas, etc.

6. Se permiten cuerpos volados abiertos, semiabiertos o cerrados, con un desarrollo a lo largo de cada fachada no superior a los  $\frac{3}{4}$  de la longitud de la misma, y separados de los linderos laterales una distancia igual o mayor a la que vuela.

7. En el caso de rasantes inclinadas, la cota de referencia se tomará en el punto medio de la protección de la fachada en dicha calle, e intervalos de 20 metros de longitud, medidos a partir del extremo de fachada de inferior cota. En ningún caso, el cuerpo volado estará a menos de 3,00 metros sobre calles inclinadas, ni su desarrollo a lo largo de la fachada por debajo de los 3,50 metros será superior a 10 metros de longitud.

#### **10.6. CONDICIONES GENERALES DE LOS CUERPOS VOLADOS.**

1. En cada ámbito de ordenación el planeamiento de desarrollo correspondiente establecerá las condiciones de permisividad de los cuerpos volados, en atención a las características del sistema de ordenación que se proponga.

2. Los cuerpos volados se dispondrán en fachadas y paramentos verticales respetando una composición regular en las distintas plantas.

#### **10.7. ELEMENTOS VOLADOS.**

1. Son elementos volados todos aquellos salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada y cubierta o tienen un carácter de elemento añadido por cualquier motivo. Se distinguen los siguientes tipos:

- a) Elementos funcionales, tales como persianas, rejas, etc.
- b) Elementos ornamentales, tales como molduras, recercados, etc.
- c) Salientes de cubierta, tales como cornisas y aleros.
- d) Techados exteriores, tales como marquesinas y toldos.
- e) Anuncios publicitarios, tales como muestras y banderines.

2. En ningún elemento volado funcional u ornamental podrá sobresalir del plano de fachada a una altura de la rasante de la acera o de la parcela urbanizada circundante inferior a trescientos (300 centímetros).



3. El saliente máximo horizontal de cornisas y aleros respecto al plano de fachada (incluyendo las que den a patios) no excederá de treinta (30) centímetros.
4. Sólo se permitirá la construcción de marquesinas cuando se proyecten de acuerdo con la composición del conjunto de la fachada. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o de la parcela urbanizada será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá ciento cincuenta (150) centímetros.
5. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros y no podrán sobresalir más de tres (3) metros ni más del ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros. La instalación de toldos respetará siempre el arbolado existente. Los toldos fijos tendrán la consideración de marquesina.
6. Las muestras (anuncios paralelos al plano de fachada) tendrán un saliente máximo de diez (10) centímetros debiendo cumplir, además las siguientes condiciones:
  - a) Quedan prohibidas las muestras de materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética.
  - b) En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cincuenta (50) centímetros de lado, podrán situarse en las jambas de las puertas.
  - c) Los anuncios colocados en las plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una franja de setenta (70) centímetros de altura máxima, adosándose a los antepechos de los huecos.
  - d) Estará prohibida la colocación de muestras en la cubierta de los edificios en ámbitos de uso característico residencial.
  - e) Las muestras luminosas además de cumplir con el resto de condiciones así como las técnicas que le sean de aplicación a su instalación, deberán estar situadas a una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la calle o de la parcela urbanizada.
7. Se prohíben los carteles de tipo banderín (anuncios ortogonales al plano de fachada).
8. Se prohíben los cuerpos volados en calles de ancho igual o inferior a 7 metros.
9. En la tipología CH y AD se permiten elementos volados que ocupen como máximo 2/3 de la longitud de la fachada y un vuelo máximo de 60 centímetros. Se separarán de los vecinos colindantes lo mismo que vuela.

### **10.8. PUBLICIDAD.**

1. Se prohíbe toda publicidad exterior en todo terreno que tenga clasificación de suelo rústico o urbanizable sin que se haya aprobado el proyecto de urbanización.

2. Exclusivamente se autorizarán en estas clases de suelo los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones del artículo anterior.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y que estén colocados en el interior del mismo.

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera, situados como máximo a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

d) Carteles de señalización oficial de la carretera.

3. La superficie máxima de los carteles de señalización oficial será la reglamentariamente establecida. En los demás casos será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a una distancia acorde con la normativa específica de aplicación.

La publicidad existente en los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan General y disconforme con lo establecido en este artículo disfrutará de un año para su adaptación o retirada.

### **10.9. CUBIERTAS.**

Tendrán una pendiente máxima igual a treinta grados (30°). La solución de forma y materiales de la misma será resuelta en el proyecto técnico basándose en la adecuación e integración con el entorno consolidado.

### **10.10. CERRAMIENTOS.**

1. Los solares, así como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, con altura comprendida entre un (1) y uno cincuenta (1,5) metros de materiales que aseguren su estabilidad y conservación en buen estado y aumentar la altura hasta 2,5 m. mediante materiales permeables a vistas.

2. El cerramiento de las parcelas edificadas con retranqueo o separación respecto a la vía pública no tendrá altura de fábrica superior a ciento veinte (120) centímetros, pudiendo incrementarse ésta hasta los dos metros y medio (2,5) mediante reja, vegetación o, en general, cualquier tipo de cerramiento de carácter permeable a vistas.

3. Se prohíbe el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Expresamente queda prohibida la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

#### **10.11. PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL ARBOLADO Y DE LA VEGETACIÓN.**

1. El arbolado existente en el espacio público o en terrenos que no sean susceptibles de ser ocupados por la edificación deberá ser protegido y conservado, reponiéndose toda pérdida en plazo inmediato. El planeamiento de desarrollo contemplará en sus condiciones de urbanización la implantación de arbolado de sombra y vegetación en el ámbito que ordene.

2. En los sistemas de ordenación de edificación aislada (ciudad jardín y edificación abierta y conjunto) será preceptivo el ajardinamiento y tratamiento vegetal, incluyendo plantación de árboles, en al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los espacios no edificables de la parcela.