

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE ALEGRÍA-DULANTZI****Aprobación definitiva de las normas generales de edificación de Alegría-Dulantzi**

La corporación, en sesión ordinaria, celebrada el día 3 de junio de 2026, acordó aprobar inicialmente las normas generales de la edificación de Alegría-Dulantzi.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo las normas generales de edificación de Alegría-Dulantzi, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, quedando redactada de la siguiente forma:

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN DE ALEGRÍA-DULANTZI**Sección 1ª****Condiciones Generales****Artículo 1. Definición de parámetro regulador de la edificación**

1. Se entenderá por parámetro regulador aquella variable o conjunto de ellas que definen físicamente el volumen de una construcción y su relación con la parcela sobre la que se localiza, esto es, su forma de ocupación del espacio.

2. Las presentes normas generales de la edificación serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal con independencia de la clasificación del suelo. No obstante, lo anterior, el suelo clasificado como urbano por las normas subsidiarias vigentes podrá, a través de las ordenanzas de edificación y usos, contener sus propios parámetros reguladores.

Apartado 1. Definición de parámetros que afectan a la parcela.

Artículo 2. Zona

Es la superficie de terreno que está calificada y clasificada con la misma calificación global y clase de suelo.

Artículo 3. Área

Es la superficie de terreno que presenta la calificación pormenorizada y la misma clase de suelo.

Artículo 4. Parcela

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial y que posee los requisitos precisos para ser inscrita como finca independiente en el Registro de la Propiedad.

2. Las parcelas serán soporte de usos y edificación en función de la clasificación y calificación de suelo realizada por las normas subsidiarias vigentes.

3. Las parcelas deberán estar exentas de todo tipo de contaminación que altere las condiciones naturales del suelo o en todo caso haber sufrido un proceso de descontaminación tal que garantice los futuros usos que quieran asignárseles.

Artículo 5. Solar

Condición de solar. Adquisición y pérdida.

1. Es solar la superficie de suelo urbano que cumpla todos los siguientes requisitos:

a) Que por sus dimensiones y características tenga la condición de parcela susceptible de edificación.

b) Que esté dotada de ordenación pormenorizada por el correspondiente plan de ordenación urbanística.

c) Que esté urbanizada conforme a las determinaciones pertinentes del planeamiento urbanístico y observando las alineaciones y rasantes fijadas por éste o en aplicación del mismo.

2. No se considerarán solares las parcelas que hayan obtenido su urbanización al margen del desarrollo y ejecución de una actuación aislada o integrada de acuerdo con la legislación.

3. Sin perjuicio de las mayores exigencias que pueda establecer el plan general, la urbanización mínima requerida a los efectos de la letra c del párrafo primero es la resultante de la dotación al menos con los siguientes servicios:

a) Acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, debiendo presentar estas características todas las vías a que dé frente la parcela. Únicamente son idóneas para otorgar la condición de solar las vías municipales urbanas y las restantes mientras sean públicas y discurren por suelo urbano.

b) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en todas las vías a que dé frente la parcela.

c) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para el uso existente en la parcela y, en todo caso, para el que resulte de la calificación de ésta por el planeamiento.

d) Red de evacuación de aguas residuales, pluviales y fecales a la red de alcantarillado con capacidad suficiente para el uso existente en la parcela y, en todo caso, para el que resulte de la calificación otorgada por el planeamiento.

4. La condición de solar se extingue:

a) Por obsolescencia o inadecuación sobrevenida de su urbanización.

b) Por la reclasificación de su superficie al excluirse del proceso urbanizador.

c) Por su integración en actuaciones de reordenación o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo.

Artículo 6. Frentes mínimos o máximos de parcela

Los establecidos por la ordenanza particular de edificación en cada caso. Se entenderá mínimos o máximos de frente a dominio público coincidiendo con la dimensión longitudinal de la alineación para la finca.

Artículo 7. Alineación

Alineación viaria (o simplemente, alineación) es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.

Se distinguen los siguientes tipos de alineación:

Tipo 1: alineación viaria de la red foral de carreteras (zona de dominio público) y de la viabilidad municipal calificada como sistema general.

Tipo 2: alineación viaria del resto de la red municipal de calles de tráfico rodado (incluye aceras, aparcamientos y espacios de protección).

Tipo 3: alineación de áreas y calles peatonales.

Tipo 4: alineación de zonas verdes (públicas).

Artículo 8. Rasante

Se entenderá por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por la alineación de las normas subsidiarias, con la rasante de esta misma vía.

Apartado 2. Definición de parámetros que afectan a la edificación.

Artículo 9. Línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada de la planta baja de la edificación (excluyendo cuerpos volados) con la rasante del terreno. Podrá ser frontal o lateral, según el lindero al que de frente.

La posición relativa entre ésta y la alineación será la que determine la ordenanza particular.

La línea de edificación podrá definirse, tanto con relación a la alineación exterior como al resto de linderos.

Artículo 10. Fondo edificable

El fondo edificable, señala cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la línea de fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de aquella y la alineación, medida perpendicularmente a esta.

Artículo 11. Retranqueo o separación a linderos

1. Separación o retiro 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 aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciarlos, 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. Las construcciones situadas bajo rasante no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a la separación a linderos.

Artículo 12. Separación entre edificios

Separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes, pero no cuando estén separadas por vías y otros espacios públicos.

Artículo 13. Superficie ocupable

1. Se entiende por "ocupación del suelo" la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación, comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Regulación directa: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máxima, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será esta la de aplicación.

b) Regulación indirecta.

b.1. A través, de modo complementario o exclusivo, de los parámetros de separación a linderos y fondo edificable.

b.2. O gráficamente en los planos de ordenación.

3. Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación, se tendrán en cuenta todas las edificaciones bajo o sobre rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias.

a) Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno.

Se excluirá de este conjunto la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cobertura esté delimitado a lo sumo por 3 muros de cerramiento de fachada. Asimismo, se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta.

Artículo 14. Espacio libre de parcela

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela establecida en el artículo anterior.

Los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento lucrativo.

Artículo 15. Superficie edificable

1. Es el valor máximo total, expresado en m²c, de la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar la edificabilidad que le corresponde en aplicación de las presentes normas, corregidas por la exigencia de cumplimiento de los parámetros de forma definidos en las normas generales de edificación.

2. Forma de medir la edificabilidad.

1) En el cálculo de la edificabilidad sobre rasante se computará la totalidad de la superficie construida en planta baja, plantas de pisos y planta bajo cubierta, medida por el perímetro exterior edificado. De este cálculo se reducirán las siguientes superficies:

a) La correspondiente a porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja, siempre y cuando sean de uso público.

b) Los porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja de uso privado, y los cuerpos salientes o entrantes abiertos o vuelos abiertos, definidos en el artículo 1.4.1.28 de las normas subsidiarias, computarán, a efectos de medir la edificabilidad, su superficie de forjado multiplicada por el coeficiente reductor 0,5.

c) Los patios de manzana.

d) Los cobertizos o superficies cubiertas por techo, pero libres de cerramiento en la totalidad de su perímetro en planta y en la totalidad de su altura.

e) Las superficies de plantas bajo cubierta que estén destinadas a los usos servidores del edificio en que se sitúen.

f) En cualquier caso, las superficies de plantas bajo cubierta que tengan una altura útil inferior a 1,5 metros.

2) En las plantas bajo rasante se considera edificabilidad, a la totalidad de la superficie de forjado o de techo construida en plantas de sótano y/o de semisótano, incluyendo la superficie de los muros de contención y las rampas que se sitúen en la proyección horizontal de las plantas superiores. En todo caso, podrá reducirse la superficie dedicada a instalaciones, aparcamiento de vehículos, y trasteros, siempre que estén vinculados a los usos principales situados en el propio edificio.

Los trasteros no podrán contar con cuartos de baño o aseos ni con instalaciones de abastecimiento, evacuación de aguas residuales ni calefacción o aire acondicionado. Estarán siempre vinculados a una vivienda como anejo inseparable y no podrán estar ubicados anexos a la vivienda a la que están vinculados horizontal o verticalmente.

Artículo 16. Superficie útil

1. Será la comprendida en el interior del perímetro marcado por los muros, tabiques o elementos de cerramiento, estructurales o de división que la conformen.

2. Además, se incluirán las superficies de cuerpos volados, salientes, miradores, terrazas y balcones siempre que estén cubiertos, computando en un 50 por ciento si carecen de cerramientos verticales y en un 100 por ciento en caso contrario.

Artículo 17. Longitud máxima de la edificación

Es la dimensión máxima tolerable para un cuerpo único de edificación. Se medirá en toda su longitud, con independencia de que su edificación no se realice en línea recta y la construcción presente quiebros o retranqueos.

Artículo 18. Altura máxima de la edificación

1. Es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbrera, y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, con independencia de que ese forjado sea horizontal o inclinado.

b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

c) Altura de alero: es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

2. El planeamiento puede establecer este parámetro como "altura máxima", "altura mínima" o "altura fija" u "obligada".

3. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez.

4. Esta altura se medirá desde el punto medio de cada fachada o fachadas de la edificación, siempre que la diferencia entre las cotas de acera de los dos extremos laterales de la edificación sea inferior a 1,50 metros. En caso de mayores diferencias la altura se medirá sobre cada punto de la rasante de la acera, pudiendo en edificaciones unitarias de longitud superior a los 20 metros subdividir la fachada en tramos donde la diferencia de cotas sea inferior a 1,50 metros, aplicando el criterio de medida del párrafo precedente.

5. El canto máximo del forjado de cubierta con el que se realiza el vuelo de la misma, será de 20 centímetros para el elemento estructural. En el caso de realizar la estructura con hormigón, el vuelo del alero de la cubierta se realizará con losa armada, no pudiendo realizar el vuelo con el forjado tradicional de hormigón armado.

Artículo 19. Altura máxima de coronación

Es la resultante de incrementar la altura máxima de edificación en:

a) La correspondiente a la altura del peto de protección en caso de cubiertas planas.

b) La correspondiente a la cumbrera exterior de la cubierta en caso de cubiertas inclinadas, medidas desde el plano superior del último forjado.

Artículo 20. Altura máxima de cornisa

Se entenderá por altura máxima de cornisa la definida como altura máxima de la edificación alcanzable en el plano de fachada.

Artículo 21. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación

Con independencia de lo regulado en las ordenanzas particulares se admitirán:

- a) Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras, ascensores y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán el plano delimitado por la altura máxima de cornisa y la pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta (40 por ciento).
- b) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que determine el Código Técnico de la Edificación y la normativa sectorial de aplicación.
- c) Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., contruidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, por lo que deberán incluirse en la envolvente de cubierta y que en ningún caso podrán sobresalir más de 15 centímetros del plano de cubierta de la edificación.
- d) Antepechos ornamentales con una altura máxima de 1 metro.

Artículo 22. Altura libre de planta edificada

Se entenderá por altura de piso la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 23. Plantas de los edificios

1. Planta de un edificio es toda superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2. Existen estos tipos de plantas:

a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50 por ciento) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

b) Semisótano: es aquella en la que más de un cincuenta por ciento (50 por ciento) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de (225) centímetros para la altura libre.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro (1) respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja: planta que en más de un cincuenta por ciento (50 por ciento) de su superficie edificada tiene el plano de suelo a la cota de origen del edificio.

d) Piso o alta: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

e) Ático: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

f) Bajo cubierta o entrecubierta: planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 24. Entreplantas

1. Se entenderá por entreplantas aquellas que sin rebasar el 50 por ciento de la superficie de la planta baja tienen su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de la planta baja.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El forjado no podrá llegar en fachada hasta ningún tipo de hueco de planta baja ni a la vertical de éste hasta el forjado superior, debiendo quedar a una distancia mínima de tres metros respecto a la línea de fachada en donde coincida con el hueco. Las zonas industriales quedan exentas del cumplimiento de esta condición permitiéndose que las entreplantas no se retranqueen de fachada.

b) La altura libre deberá tener un mínimo de 2,50 metros lineales para que la entreplanta disponga de acceso al público. En cualquier supuesto, la altura libre de la planta baja hasta la entreplanta será de 2,50 metros lineales como mínimo.

2. Si un local, con entreplanta autorizada, se subdividiese en diferentes locales, deberán cumplirse para cada uno de ellos las condiciones anteriores.

Sección 2ª

Condiciones Higiénicas, de Calidad y habitabilidad de la Edificación

Apartado 1. Condiciones de la edificación.

Artículo 25. Programa mínimo de la vivienda

1. La Dimensión total mínima de la vivienda excluido tendedero será de 40 m² útiles.

La vivienda dispondrá, como mínimo de los espacios diferenciados, destinados y acondicionados para los usos específicos establecidos, que, a continuación, se relacionan:

- a) Estancia, cocina, comedor.
- b) Un dormitorio doble.
- c) Un cuarto de baño, que obligatoriamente se deberá configurar como recinto independiente y que contará con bañera o ducha, inodoro y lavabo.
- d) Tendedero.

2. Dimensiones mínimas de las habitaciones y elementos de la vivienda:

Respecto de las superficies:

- La estancia tendrá como mínimo 12 m² que serán 14 cuando incorpore comedor y 18 si incorpora cocina-comedor.
- La cocina tendrá 6 m² que serán 9 m² si incorpora comedor.
- Las superficies útiles mínimas del resto de piezas serán:
 - Dormitorio individual: 7 m² (u).
 - Dormitorio doble: 10 m² (u).
 - Dimensiones mínimas del Tendedero: 1,50 metros x 0,85 metros.
 - Cuarto de Baño completo: 3 m² (u).
 - Aseo secundario: 2 m² (u).

Respecto de las anchuras:

- Las anchuras mínimas de cada una de las piezas que comprende la vivienda serán las siguientes:

- Anchura libre mínima en pasillos: 1 metro que no presentará estrechamientos en ningún punto de su desarrollo.

- Anchura libre mínima en escaleras: 1 metro que se mantendrá en todo su desarrollo. La barandilla no se considerará como estrechamiento de la anchura mínima de la escalera, siempre que sobresalga del paramento menos de 10 centímetros.

- Anchura mínima libre en dormitorio individual: 2 metros.

- Anchura mínima libre en dormitorio doble (al menos uno por vivienda): 2,60 metros.

- Anchura mínima libre en cocina: 1,60 metros con equipamiento en una sola pared y 2,20 metros cuando tiene equipamiento en paramentos opuestos.

Respecto de las alturas:

- Las alturas mínimas de cada una de las piezas que comprende la vivienda serán las siguientes:

- Altura libre mínima en cocinas, estancias, comedor y dormitorios será de 2,50 metros en al menos el 80 por ciento de la superficie útil mínima.

- En el 20 por ciento restante de la estancia la altura libre mínima será de 2,25 metros.

- En el resto de las estancias de la vivienda (cuartos de baño, distribuidores, etc.) la altura libre mínima será de 2,25 metros.

- En las habitaciones abuhardilladas se aplicará lo siguiente:

- A efectos del cumplimiento de las superficies y dimensiones mínimas exigidas a cada pieza, no podrán computarse las superficies con altura superior a 1,50 metros y con altura inferior a 2,20 metros.

- Deberá cumplirse la condición de que el 70 por ciento de la superficie útil tenga una altura superior a 2,25 metros.

Respecto a los parámetros no señalados en las presentes normas generales de la edificación, se cumplirá lo reflejado en las ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial vigente en la fecha.

Artículo 26. Condiciones de las piezas habitables

1. Habitación exterior.

Es la que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplen las siguientes condiciones:

- a) En todo caso deberá de cumplir las condiciones de superficie de huecos y ventilación correspondientes a cada uso.

- b) Están en alguna de las siguientes situaciones:

- Los huecos se abren a la red viaria o espacio libre público o a un espacio libre de parcela unido a la vía pública en que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, siendo su abertura al menos de 6 metros y la profundidad máxima una vez y media la anchura y que soporte el paso de vehículos de extinción de incendios.

- Los huecos se abren a un patio de manzana, parcela o luces que cumplan la norma correspondiente a patios.

2. Habitación interior.

Es aquella cuyos huecos, si existieran, no cumplen las condiciones indicadas en el artículo precedente.

3. Pieza habitable.

Es aquella donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia de personas.

Toda pieza habitable deberá ser exterior.

4. Ventilación.

Es la capacidad de renovación del aire del volumen completo de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior.

La ventilación de las distintas estancias de las edificaciones se ajustará a los requerimientos de Código Técnico de la Edificación.

Si el local albergase funciones productoras de gases o humos, éstos deberán prever su ventilación propia o shunt con salida a la cubierta de la edificación, sin que pueda realizarse a través de fachadas, patios comunes, balcones o ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Deberán cumplir las normas establecidas para evacuación de humos detalladas en el Código Técnico de la Edificación.

5. Soleamiento.

Es la capacidad de incidencia del sol sobre las fachadas de los edificios o el plano de terrenos que los rodea.

En áreas de nueva ordenación, sujetas a desarrollo conjunto, se deberá justificar el cumplimiento de los siguientes valores mínimos en la documentación de los proyectos de las viviendas:

- Factor de soleamiento en fachada: 1 hora de sol diaria en orientación Sur, medida a una altura de 2 metros sobre la cota de referencia de planta baja el 22 de diciembre.

- Factor del soleamiento del suelo: 1 hora de sol diaria, medida en orientación Sur, el día 22 de diciembre, dentro del espacio horizontal situado entre la fachada del edificio y la intersección con la rasante del terreno de un plano a 45 grados trazado desde la altura máxima de coronación.

6. Iluminación.

Es la capacidad de proveer de luz a un local, tanto natural si se trata de luz solar, como artificial si se utiliza el alumbrado eléctrico.

Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, deberá primarse siempre que sea posible la iluminación natural sobre la artificial.

El nivel de iluminación de las distintas estancias y los distintos usos, cumplirá lo reflejado en el Código Técnico de la Edificación en sus apartados de Seguridad de Utilización y Seguridad en caso de Incendio. DB-SU y DB-SI.

Artículo 27. Condiciones de los patios

1. Patios de manzana.

Se denomina patio de manzana el espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación, al menos desde la primera planta alta.

Sus dimensiones se establecen en este instrumento mediante la definición de las líneas de las fachadas interiores en el plano "P5. Condiciones de la Edificación", y/o mediante el señalamiento del fondo máximo edificable, la ocupación de suelo y la separación mínima de la fachada interior al lindero posterior.

En los planes de desarrollo vendrá definido gráficamente en su plano de “Condiciones de la edificación”.

En cualquier caso, los patios que, respondiendo a estas características, tengan una superficie inferior a 100 m² y los que en su interior no pueda inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro, tendrán la consideración de patios interiores o de luces.

2. Patios de parcela.

Es el espacio libre interior a la parcela cuya dimensión corresponde al espacio no ocupable en función de las exigencias de las presentes normas relativas a retranqueos a linderos, superficie ocupable máxima y fondo máximo edificable.

Las dimensiones de patios de parcela vendrán definidas particularizadamente en el planeamiento de desarrollo de cada sector, si bien éstas nunca podrán ser inferiores a las definidas para patios de manzana.

En estos espacios libres, al igual que en los patios de manzana, no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente salvo las que permitan las ordenanzas correspondientes.

3. Patios de luces.

Patio interior o de luces es el que se abre en el interior del edificio con el objeto de proveer de luces, iluminación y ventilación a las piezas habitables de los mismos.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Sus dimensiones se ajustarán a la normativa vigente para viviendas de protección oficial de régimen general.

- Deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

- Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas normas urbanísticas no podrán reducirse con salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos, y siempre que no existan otras ubicaciones alternativas para su instalación. Todo ello sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.

- El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.

- Podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40 por ciento de la del patio. En este caso se adoptarán las medidas técnicas necesarias para el cumplimiento de las normas vigentes de aislamiento acústico.

- Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse íntegramente en toda la altura del patio, permitiéndose únicamente un goterón de cubierta de 0,20 como máximo.

- Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

4. Patio abierto a fachada principal o posterior.

Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo respecto a las líneas de fachada, cuando este retranqueo es superior a 1,5 metros.

Si la norma particular o, en su defecto, las ordenanzas generales de las subzonas lo autorizan, deberán cumplir estas condiciones mínimas:

Patio abierto sobre la alineación viaria o el patio de manzana.

- No podrá afectar a la planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.
- El frente de fachada abierta o anchura, deberá tener como mínimo 4 metros.
- La profundidad no superará la mitad de la anchura.
- Cumplirá las condiciones mínimas de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces o interiores.
- La proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no superará el 20 por ciento.
- Se separará como mínimo 4 metros del lindero lateral de la parcela o la medianería.
- No se dejarán medianeras al descubierto.

Patio abierto en parcela independiente.

- Deberá dar sobre un espacio libre unido a un espacio de uso público, en los que pueda inscribirse un círculo de 10 metros lineales de diámetro hasta cuatro plantas de edificación y de 16 metros lineales de diámetro, con alturas superiores.
- La anchura o frente de fachada abierta tendrá como mínimo 6 metros.
- La profundidad no superará la mitad de la anchura.

5. Patios mancomunados.

Se denominará patio mancomunado al construido como patio interior o de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de 1 metro.

Cumplirá todas las condiciones establecidas para los patios interiores de este artículo, salvo la que se refiere a que los patios adosados a linderos cumplirán las condiciones de los patios interiores, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

6. Patio inglés.

Es aquél cuya cota de suelo está por debajo de la rasante del terreno, situándose en la fachada del edificio.

Deberá cumplir las condiciones regladas para patios de luces en cuanto a dimensiones y estar dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Su ancho máximo será de 3 metros lineales, pudiéndose reducir hasta 1,50 metros lineales (en su base) en el caso de que el paramento frente a la fachada fuese sustituido por un talud convenientemente tratado o ajardinado, que formase un ángulo con la línea del forjado inferior de la pieza habitable, inferior a los 60 grados.

El muro que delimita el patio o en su caso la cabeza del talud del mismo, guardará un retranqueo mínimo a linderos de 2 metros que quedará a la misma cota que la rasante del terreno natural o de la acera o viario exterior en su caso.

7. Luz recta.

Se entenderá por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior trazado desde cualquier parte del hueco considerado, medida desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

Artículo 28. Condiciones de elementos comunes

Serán de obligatorio cumplimiento los decretos 19 de diciembre de 1983 (BOPV número 11 y corrección de errores en el número 18 de 27 de enero de 1984) sobre Normativas para la supresión de barreras arquitectónicas y el 59/1981 de 23 de marzo (BOPV número 19 con corrección de errores en el número 37) sobre Normativas para la supresión de barreras urbanísticas del Gobierno Vasco, la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para promoción de la accesibilidad y el decreto 68/2000 sobre normas técnicas de accesibilidad y posteriores modificaciones, así como el Código Técnico de la Edificación.

1. Acceso a las edificaciones y locales.

- El acceso podrá realizarse desde vías o espacio libre público. En ningún caso se podrá invadir la vía pública con el barrido de las puertas de acceso a la edificación o a la parcela.
- La pendiente del espacio libre intermedio de acceso al edificio, alineación exterior y la entrada al inmueble, no podrá superar el 8 por ciento.
- Deberá garantizarse la accesibilidad hasta la construcción de vehículos de recogida de basuras y de emergencias.
- La distancia a recorrer entre el acceso al edificio y la red viaria se adaptará a lo señalado en el Código Técnico de la Edificación.

2. Elementos de circulación interior.

Se entiende por tales los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción.

Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores y pasillos.

Dichos elementos, cumplirán las siguientes condiciones, y además con las establecidas en el Código Técnico de la Edificación y la normativa sobre accesibilidad vigente:

- Las mesetas en plantas de pisos y las áreas de espera de ascensores, tendrán una superficie superior a 1,50 x 1,50 metros, si se trata de edificios sin uso público, y de 1,80 x 2 metros en caso de edificios de uso público. Caso de apertura hacia el exterior de la puerta del ascensor, la anchura mínima será de 1,80 metros en el sentido de apertura.
- Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1,50 metros.
- Las galerías y distribuciones que dan acceso a más de tres viviendas, tendrán una anchura libre superior mínima de 1,50 metros lineales, cuando se trate de locales dicha anchura mínima será de 1,80 metros lineales.
 - Ello sin perjuicio de que el uso del edificio y su regulación específica, impongan otras condiciones adicionales.
 - La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de un sólido de superficie en planta de 1,90 x 0,70 metros, desde cualquier local hasta la vía pública.

3. Portales y pasos de entrada de vehículos.

- a) En los portales de entrada al edificio deberá poderse inscribir una circunferencia de 2,50 metros de diámetro. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,50 metros lineales, y estará provisto de cerradura u otro medio de cierre de seguridad.

Deberá distinguirse en fachada de otros huecos de planta baja. La altura libre del portal no será inferior a 2,50 metros.

En los edificios en que se dispongan más de planta baja y cuatro plantas piso (excluyendo entrecubiertas o áticos no habitables) independientemente del uso a que se destinen, la apertura de las puertas será hacia el exterior, sin perjuicio de lo que la normativa vigente establezca para edificios de menos altura u otros usos y cumpliendo con lo detallado en el Código Técnico de la Edificación, en lo referido a sus documentos básicos de Seguridad de Utilización DB-SU y Seguridad en caso de Incendio DB-SI.

La entrada al portal dispondrá de cierre de seguridad para acceder a los inmuebles, pero nunca para salir de ellos.

Todos estos criterios se regulan sin perjuicio de lo que establezca la normativa vigente al respecto.

b) Las entradas de vehículos a aparcamientos interiores de parcela o a garajes subterráneos, en viviendas colectivas o edificios de uso público, tendrán unas dimensiones en planta y sección acordes con los vehículos que vayan a utilizarlas, y, como mínimo contarán con una zona horizontal (pendiente máxima 3 por ciento) de espera de 5 metros de longitud por 4 metros de anchura adecuándose, no obstante, a lo establecido en su regulación específica al uso de aparcamientos especificada en la normativa de viviendas de protección oficial vigente. La altura libre de los espacios de espera no será inferior a 2,50 metros.

En el casco histórico regido por el Plan Especial de Rehabilitación Integrada, las entradas de vehículos de garajes subterráneos, en viviendas colectivas o edificios de uso público, se podrán colocar como el plano de escaparate y las puertas de acceso a planta baja, retranqueándose como mínimo 25 centímetros de la alineación de fachada y 40 centímetros como máximo. La puerta no podrá invadir la vía pública, por lo que no podrá ser tipo pleleva o basculante, estando permitidas las abatibles de eje vertical con apertura hacia el interior y las seccionales. El acabado de la puerta de garaje será de los permitidos para carpinterías en P. E. R. I.

c) El techo deberá ocultar descuelgues de bajantes resto de instalaciones u otros elementos constructivos.

4. Escaleras.

a) El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1 metro lineal; Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,80 metros lineales. Medidos entre las barreras de protección, barandillas o pasamanos.

b) El rellano de escaleras tendrá un ancho (dimensión perpendicular al hueco) igual o superior a la longitud del peldaño.

La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 metros lineales.

Las escaleras con tramos curvos o compensados, se adecuarán a lo establecido en el código técnico de la edificación.

c) Si abren hacia el rellano puertas de ascensores o de acceso a locales, no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,80 metros lineales. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales o mediante puertas deslizantes, el ancho del rellano no será inferior a 1,25 metros lineales.

d) En edificios de hasta cuatro plantas (B+3+E), (entre cubierta habitable o no) se admitirá la iluminación cenital de la caja de escalera, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de escaleras; y se emplearán en su construcción

materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 metros de diámetro. Deberá cumplir con las condiciones establecidas para viviendas de protección oficial.

e) La iluminación de la escalera será directa a fachada o patio, contando al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m², y superficie de ventilación de al menos 0,40 m².

f) Se entenderá por iluminación directa cuando el hueco de comunicación con el espacio exterior dé directamente a la caja de escalera, o a través de un espacio diáfano de profundidad máxima igual a vez y media su anchura, cumpliendo las luces rectas mínimas.

g) No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, (en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante), y las interiores a locales.

h) La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión y de acuerdo a lo especificado en el código técnico de la edificación, cumpliendo con la siguiente fórmula $0,54 \leq 2C + H \leq 0,70$.

En cualquier caso, las escaleras se adecuarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, en lo referido a sus documentos básicos de Seguridad de Utilización DB-SU y Seguridad en caso de Incendio DB-SI.

5. Rampas.

En todos los edificios las diferencias de cota que puedan existir entre el acceso a ascensores se resolverán cumpliendo con la normativa de accesibilidad vigente.

Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor, no tendrán una pendiente superior al 16 por ciento en tramos rectos, ni al 12 por ciento en tramos curvos, medidas en el eje de la rampa. EL ancho mínimo será de 3,50 metros con el sobreaño necesario en las curvas, y el radio de curvatura mínimo medido al eje superará los 6 metros.

En cualquier caso, las rampas y accesos rodados de vehículos se adecuarán a lo establecido en la normativa de viviendas de protección oficial vigente, así como la normativa en materia de accesibilidad vigente y el código técnico de la edificación.

Artículo 29. Condiciones de los locales en planta baja, de uso diferente al residencial y en tanto no estén habitados

1. Cerramientos.

a) Los locales de planta baja deberán estar separados de la red viaria o espacios libres mediante un cerramiento que, como mínimo, será de fábrica de ladrillo hueco doble colocado a media asta. Este cerramiento será opaco hasta una altura mínima de 4/5 de la altura libre del local y con un mínimo de 2,50 metros lineales, pudiendo a partir de esta altura constituirse mediante otros sistemas constructivos (tabique palomero). No obstante, siempre se exigirá algún tipo de cerramiento entre la altura correspondiente al opaco y el intradós del forjado superior, de manera que no ofrezca riesgos a los viandantes y no esté constituido por algún tipo de elemento punzante. Cualquier hueco situado en esta zona no será superior a 15 x 15 centímetros.

b) Los cerramientos deben presentarse en su paramento exterior convenientemente raseados con mortero de cemento y pintados.

c) El techo de los locales, deberá estar asimismo convenientemente raseado, así como las paredes que delimiten con zonas comunes del edificio.

d) En todo caso se prolongará el tratamiento de fachada y el ritmo compositivo de la misma hasta la rasante de la acera, siguiendo el ritmo compositivo de la fachada en plantas superiores.

2. Accesos provisionales a los locales.

a) Dispondrán de un acceso desde la red viaria o espacio libre público o privado.

b) Este acceso será mediante puerta peatonal de chapa con marco de hierro convenientemente pintado con objeto de evitar la corrosión del mismo. La anchura de la puerta no podrá ser superior a los 92,5 centímetros.

Artículo 30. Forjados sobreelevados de la rasante

1. En el caso de que el forjado de suelo de planta baja quedara a una cota superior a una grada de la rasante de la calle, se contemplará desde el proyecto que los accesos a los locales se realicen mediante gradas sobre rampa en las condiciones establecidas por estas normas generales de edificación.

Esta rampa arrancará de la línea de encuentro entre el plano de la fachada y la rasante de la acera (alineación).

Estas rampas se realizarán de forma que garanticen el futuro cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente. En cualquier caso, en el proyecto de obra se contemplará que el encuentro entre el forjado y la rasante de la acera deberá cumplir el futuro uso de los locales viviendas y edificaciones de acuerdo con lo especificado en la normativa de accesibilidad.

Deberá cumplirse en todo caso lo especificado en el artículo 28.5 de la presente ordenanza y por defecto lo establecido en la normativa de accesibilidad vigente.

Apartado 2. Condiciones de las instalaciones.

Artículo 31. Certificación de fin de obras

La dirección facultativa de las obras deberá certificar al final de las mismas el cumplimiento de cuantas prescripciones técnicas se contienen en el presente apartado 2.

Artículo 32. Condiciones del suministro de agua potable e instalaciones de fontanería

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, Orden SCO 1591/2005 de 30 de mayo sobre el sistema de información nacional de agua de consumo y Orden SCO 3719/2005 de 21 de noviembre sobre sustancias para el tratamiento del agua destinada a la producción de agua de consumo humano y en virtud de las facultades propias de las normas subsidiarias, no se podrán otorgar licencias para construcción en ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal o bien a través de otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la normativa citada anteriormente. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

2. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán toda la normativa y la reglamentación municipal vigente.

3. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se resolverá:

- En las zonas en que no se garantice el suministro de agua a la presión necesaria, se instalarán grupos de presión que cubran las necesidades de la demanda.

En cualquier caso, las instalaciones cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en el Documento básico DB-HS, apartado 4 del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 33. Desagües de pluviales

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se resolverá en el interior de la finca sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública y con una única acometida a la red pública de saneamiento.

En el caso de reformas en los que esto no sea posible, se colocará una protección de fundición para la bajante con una altura mínima de 1,50 metros medidos desde la rasante de la acera.

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

Se estudiará la posibilidad de utilización de agua de lluvia para usos domésticos que no requieran agua potable: cisternas de inodoros, riego de zonas verdes, etc., de tal forma que se reduzca el consumo de agua potable con la consiguiente disminución del número de metros cúbicos de agua enviados a la depuradora, mediante la colocación de depósitos en el interior de las parcelas privadas y con rebosadero con acometida a la red de saneamiento municipal.

Cuando la cota de evacuación de la parcela se sitúe por debajo de la cota de la red de saneamiento municipal, será a costa de los propietarios de la parcela la elevación de dichas aguas hasta la cota a la que se sitúa la red municipal.

En cualquier caso, las instalaciones de evacuación de aguas pluviales, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en el Documento básico DB-HS del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 34. Evacuación de aguas residuales

1. Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por:

- Una única acometida a la red pública de saneamiento por parcela.
- La capacidad de evacuación de aguas sucias en el edificio, en base a las dotaciones indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.
- Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento, mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida, situadas en cualquier caso en el interior de la finca.
- La situación de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado, situada en el interior de la finca.
- La disposición de una arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulta admisible a la red general de saneamiento antes de la arqueta o pozo general de registro, procedentes de garaje-aparcamiento y otras que contengan materias no admisibles.

2. En las instalaciones de depuración se garantizará además que el ruido producido y transmitido cumplirá la normativa existente sobre niveles de emisión de ruidos, así como que no produzcan malos olores.

Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

El ayuntamiento podrá ordenar que, en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejen.

En cualquier caso, las instalaciones de evacuación de aguas residuales, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en el Documento básico DB-HS del Código Técnico de la Edificación.

Cuando la cota de evacuación de la parcela se sitúe por debajo de la cota de la red de saneamiento municipal, será a costa de los propietarios de la parcela la elevación de dichas aguas hasta la cota a la que se sitúa la red municipal.

Las características de las arquetas deberán ajustarse a lo previsto en la ordenanza de urbanismo.

Artículo 35. Evacuación de humos

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas en edificaciones existentes en rehabilitación.

El ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Las instalaciones de evacuación de humos y gases quedarán definidas por su capacidad de tiro basado en:

- Las necesidades de evacuación de humos y gases procedentes de la combustión.
- Las normas técnicas de diseño y toda aquella normativa vigente y de obligatorio cumplimiento.
- En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación, se resolverá:

Que por un mismo conducto no puedan evacuarse humos o gases que procedan de diferentes combustiones.

En cualquier caso, las instalaciones de evacuación de humos, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en el Documento básico DB-HS del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 36. Evacuación de basuras

Todos los edificios de nueva planta (excepto en rehabilitaciones) de uso terciario o equipamiento contarán con un local para los cubos de basura en planta baja.

1. La instalación de la evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios, según condiciones higiénicas, y de almacenamiento, y demás reglamentación vigente.

2. Complementariamente regirán las condiciones de la legislación sectorial vigente en el momento.

3. El Ayuntamiento de Alegría-Dulantzi, podrá establecer la obligatoriedad en suelo urbano consolidado de disponer de recogida neumática de basuras para nuevas edificaciones o actuaciones.

En cualquier caso, las instalaciones de recogida y evacuación de residuos, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en el Documento básico DB-HS del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 37. Instalaciones de energía

1. Instalaciones de electricidad.

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general. En los casos en los que esto no sea posible, se podrá solicitar al Ayuntamiento de Alegría-Dulantzi autorización para instalar fuentes de generación propias.

Las acometidas eléctricas y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.

Para la concesión de licencias será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

2. Instalaciones de baja tensión.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas por las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento, así como por las normas o recomendaciones de las empresas suministradoras.

El tiempo de duración del alumbrado automático, así como los niveles de iluminación mínimos requeridos en las zonas comunes del portal, escaleras y acceso a las viviendas o locales, se adecuarán a lo especificado en el Código técnico de la Edificación.

En cualquier caso, la instalación de baja tensión se adecuará a lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.

3. Instalaciones de puesta a tierra.

En todo edificio de nueva construcción, se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Código Técnico de la Edificación y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

4. Instalaciones de gas.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa vigente, por las ordenanzas correspondientes emanadas del ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red, se resolverá el tendido de canalizaciones a base de galerías técnicas registrables o patios, preservando las fachadas con visión directa desde espacios de uso público.

Las acometidas de gas, los armarios de maniobra y contadores de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.

5. Instalaciones de combustibles líquidos.

En todas las zonas en las que exista red de gas natural canalizado y con suministro, no se permitirá la instalación de fuentes de energía con combustibles líquidos derivados del petróleo.

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, además del estricto cumplimiento de la ordenanza sobre contaminación atmosférica, el departamento municipal correspondiente vigilará de modo especial la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible

La instalación de depósitos de combustible quedará definida por las necesidades de consumo de combustibles y la autonomía fijada por la normativa vigente de obligado cumplimiento.

6. Instalaciones de combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores que utilicen el carbón, la leña u otro tipo de combustibles sólidos como fuente de energía, cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, de acuerdo con la normativa específica.

7. Instalaciones de energía solar.

Todas las edificaciones de nueva planta deberán prestar especial atención a los aprovechamientos solares pasivos, previendo superficies captoras, acumuladores y haciendo especial hincapié en el espesor y calidad de los aislamientos.

Toda edificación de nueva construcción preverá de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental, quedando incluida en la envolvente de cubierta según la ordenanza de aplicación.

Los paneles captadores se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura máxima de edificación, siempre que estos queden instalados adosados a los faldones de cubierta y no sobresalgan respecto a esta más de 10 centímetros.

En cualquier caso, los depósitos acumuladores se instalarán en el interior de la edificación y no podrán instalarse en la cubierta de la edificación.

En cualquier caso, las instalaciones de energía solar, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en el Documento básico DB-HE del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 38. Servicios telefónicos

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

2. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas en base a:

- La posibilidad de conexión inmediata con la red telefónica pública.
- La posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada local.

La acometida telefónica y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.

3. La canalización general se realizará a través de zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.

En cualquier caso, se cumplirá la normativa sectorial de aplicación vigente en el momento.

Artículo 39. Servicios postales

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia, de acuerdo con el reglamento de los servicios de correos.

En cualquier caso, los buzones se colocarán en el interior de la parcela privada, no pudiendo sobresalir en ningún caso respecto a las alineaciones del espacio público adyacente.

Artículo 40. Instalaciones de calefacción

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, así como a la utilización de energías limpias.

En cualquier caso, las instalaciones de calefacción, cumplirán con las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se detallan en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 41. Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación

1. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

En dichas instalaciones los equipos exteriores, se ubicarán en tendedores, patios interiores y en cualquier caso ocultos de las vistas desde la vía pública.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros que se deberá realizar a cubierta de la edificación y que en cualquier caso no podrá situarse a una altura inferior a 3 metros respecto a la rasante de la acera.

Para garantizar la ventilación de los locales en planta baja, se establece la obligación de disponer por cada 60 metros cuadrados (u) de lonja, de una chimenea de 150 centímetros cuadrados de sección mínima, así como dejar previsión salida de humos de calderas y ventilaciones de aseos.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales en base a:

- La seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos y explosivos.
- Las condiciones higiénicas de renovación de aire indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de ventilación, se adaptará a lo especificado en el código técnico de la edificación y demás normativa sectorial vigente.

Para la justificación de las características técnicas de los sistemas de ventilación forzada, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema emitido por laboratorio homologado, que se presentará con el certificado de fin de obra.

Artículo 42. Instalaciones de agua caliente

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica, preferentemente con sistemas mezcladores.

En edificios colectivos con instalación de agua caliente centralizada, será obligatoria la colocación de contadores individuales para este servicio.

La red de agua caliente cumplirá con el Código Técnico de la Edificación y con la normativa sectorial vigente.

Artículo 43. Instalaciones de TV y Radio

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y en aquellas adscritas a un uso distinto, en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de TV y FM.

2. La instalación de antena de televisión (TV) y frecuencia modulada (FM) deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigente de obligatorio cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse. Quedará definida por la ganancia en dB de su equipo de captación en base a la posibilidad de captación de señales audiovisuales de TV y FM. Se situarán obligatoriamente en la cubierta y nunca en la fachada.

3. El mástil de la antena se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que no causen sus fijaciones perjuicios al recubrimiento de la cubierta. La canalización general de distribución se resolverá por zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.

4. La instalación de antenas parabólicas y vídeos comunitarios deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigentes de obligado cumplimiento y aquella que pueda llegar a promulgarse. En particular cumplirá el anterior epígrafe 3 y evitará que las antenas deterioren la imagen urbana del edificio, así como que éstas incumplan las normativas de protección medioambiental. Se situarán obligatoriamente en la cubierta y nunca en la fachada.

Artículo 44. Instalación de aparatos elevadores

Se incluyen en esta categoría los ascensores, monta coches, montacargas y escaleras mecánicas.

En todos los casos se deberá cumplir la normativa sectorial y la normativa de accesibilidad vigente.

Todas las instalaciones de aparatos elevadores contarán con el documento de puesta en servicio con carácter previo a la recepción de las obras y de la primera ocupación.

a) Monta coches (opcional)

Independientemente de las rampas de acceso obligatorias podrán instalarse aparatos monta coches para el acceso a garajes, con la superficie necesaria al funcionamiento correcto de la instalación. Dichas instalaciones solo se autorizarán cuando no sea posible la ubicación de rampas de acceso rodado cumpliendo con la normativa de VPO. La dotación de monta coches será de uno cada 35 plazas o fracción, el espacio horizontal de espera tendrá unas dimensiones mínimas de 3,50 x 5,50 metros. Se adoptarán las soluciones técnicas que garanticen la no transmisión de vibraciones al resto del edificio.

Artículo 45. Instalaciones de Telecomunicaciones

Las construcciones deberán cumplir lo establecido en la legislación vigente.

Apartado 3. Condiciones de seguridad de la edificación.

Artículo 46. Protección contra incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios establezca la normativa sectorial vigente, o aquella que pudiera promulgarse, y la ordenanza municipal vigente en esta materia.

Cuando se trate de edificaciones de uso industrial, estas se adaptarán a la legislación sectorial vigente.

En el resto de casos las edificaciones cumplirán con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación Documento Básico DB-SI, Seguridad en caso de Incendio.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del departamento municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artículo 47. Seguridad en la Utilización

Todas las edificaciones se adecuarán a lo detallado en el Código Técnico de la Edificación en lo que se refiere a las condiciones de seguridad en la utilización.

La instalación de pararrayos quedará definida y condicionada en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 48. Señalización de fincas

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su dirección postal, que será perfectamente visible.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimiento de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar la actuación de los servicios de protección ciudadana en caso de accidente o siniestro.

Se adecuará en los aspectos que sean de aplicación, a la normativa de accesibilidad vigente en su apartado de accesibilidad en la comunicación.

Apartado 4. Condiciones de calidad constructiva de la edificación.

Artículo 49. Aislamiento de la edificación**1. Aislamiento térmico.**

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 con el Código Técnico de la Edificación, y demás normativa vigente de obligado cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse.

No se admitirán los puentes térmicos, y todos los paramentos tanto verticales como horizontales que estén en contacto con locales no calefactados deberán estar perfectamente aislados.

2. Aislamiento acústico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones aislamiento acústico, previstas en las disposiciones vigentes. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán con el Código Técnico de la Edificación en su documento básico DB-HR, protección frente al ruido, y demás normativa vigente de obligado cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse.

3. Barreras antihumedad.

Toda habitación debe estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleiras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores, así como el resto de elementos de protección frente a la humedad, cumplirán con lo especificado en el Código Técnico de la Edificación y en la normativa vigente de obligado cumplimiento y aquellas que pudieran promulgarse.

Artículo 50. Supresión de barreras arquitectónicas

En todas las edificaciones serán de aplicación la normativa de supresión de barreras urbanísticas, supresión de barreras arquitectónicas, las normas técnicas de accesibilidad, así como aquella normativa vigente de obligado cumplimiento y la que pudiera promulgarse en dicha materia.

Sección 3ª**Condiciones Estéticas de la Edificación****Artículo 51. Condiciones generales**

1. En los sectores ya edificados las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse.

Se evitará la aparición de un número excesivo de materiales como solución estética de fachada.

2. En los sectores de nueva ordenación se justificará una solución unitaria de diseño adoptada en función de las características del paisaje preexistente, paisaje naturalístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.

Artículo 52. Condiciones particulares de las fachadas

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

2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano exterior de la fachada y plano envolvente de cubierta de forma que suponga un detrimento de su calidad estética o molestias a los viandantes, como goteo, etc.

Las salidas de las instalaciones de este tipo no podrán colocarse a menos de 2,70 metros lineales sobre la acera.

3. En la composición de las fachadas en edificios localizados tanto en sectores consolidados como de nueva ordenación, se tendrá en cuenta las siguientes normas de seguridad además de las contempladas en el código técnico de la edificación:

- Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de una altura mínima de 1 metro.

- Por debajo de esta altura de protección se restringirán huecos de dimensiones mayores de 10 centímetros, aberturas a nivel del suelo superiores a 5 centímetros. y elementos que permitan el fácil acceso al antepecho o barandilla.

Artículo 53. Condiciones particulares de las medianeras

1. Si las nuevas edificaciones, en cumplimiento de las condiciones impuestas en las presentes normas, dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos.

2. Por razones de ornato público general, el ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

3. Cuando como consecuencia de la construcción de un nuevo edificio -de acuerdo con las presentes normas- adosado a otro ya existente o de simultánea construcción, permanezca parte de la medianería del nuevo edificio al descubierto, rebasando el fondo edificado del colindante o por diferencia de altura de coronación, deberá aplicarse la misma terminación que en la fachada posterior.

4. En los edificios de nueva construcción colindantes con solares, las fachadas medianeras deberán cumplir la normativa vigente en sus aspectos térmicos y acústicos. Así mismo, su acabado exterior deberá ser raseado, pintado e impermeabilizado, prohibiéndose expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado o similares.

5. Si por las características de un nuevo edificio construido al amparo de las presentes normas, resultara que éste es inferior al colindante en fondo edificable y/o altura o bien dispone de patios de luces adosados a medianerías y éstas no están como mínimo raseadas y pintadas e impermeabilizadas, el propietario del nuevo inmueble vendrá obligado a trasdosar estos elementos que como consecuencia de la nueva construcción queden vistos del edificio contiguo, debiéndose garantizar el buen aspecto estético, impermeabilidad y seguridad de la solución aplicada. En cualquier caso, se respetarán los huecos de luces.

Artículo 54. Condiciones particulares de los salientes, cuerpos volados de edificación y entrantes

1. La alineación exterior fijada por las normas subsidiarias podrá ser rebasada exclusivamente con los vuelos que establezcan las normas subsidiarias.

2. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que se determine por éste por ninguna construcción sobre rasante, ni bajo rasante, salvo que las normas subsidiarias establezcan lo contrario.

3. No se permitirán salientes ni cuerpos volados en patios de manzana.

4. Los entrantes en la edificación de planta baja, tendrán una profundidad máxima igual a su anchura, que será un mínimo de 3 metros si dispone de huecos en sus paramentos enfrentados.

5. En plantas superiores serán de aplicación las condiciones fijadas para patios abiertos a fachada.

6. Los cuerpos volados cerrados no podrán comenzar a desarrollarse a menos de 1 metro desde la medianería o lindero lateral. Los cuerpos volados abiertos o balcones lo harán a una distancia mínima de 0,60 metros, de igual forma.

En ambos casos la separación no será menor a vez y media la dimensión del vuelo.

El cuerpo de edificación volado, formará con el paramento de fachada un ángulo mínimo de 90 grados.

7. Estas construcciones se desarrollarán a partir de una altura mínima libre nunca inferior a 3,50 metros lineales desde la rasante.

8. A ningún efecto se considerarán como cuerpos volados los aleros de cubierta, que podrán llegar hasta la medianera, y cuyo vuelo máximo no podrá sobrepasar en ningún caso 0,10 metros lineales respecto de la anchura máxima permitida para los cuerpos volados, atendiendo a lo establecido en el artículo 1.4.1.29 de las normas subsidiarias.

9. La disposición de porches, tejadillos, toldos de protección solar, etc., tanto en edificaciones adosadas como en vivienda comunitaria, deberán contar con proyecto, en su caso, y diseño único para todas las viviendas.

Artículo 55. Condiciones particulares de los balcones, miradores y terrazas

1. Las ordenanzas particulares de cada zona definirán los parámetros de cada elemento atendiendo y, en cualquier caso, se atenderá a lo establecido en el artículo 1.4.1.28 de las normas subsidiarias.

2. Podrán cerrarse mediante mamparas los cuerpos abiertos (balcones o terrazas) hacia calle o espacio libre público y los que den hacia patios de manzana o patios de parcela, cuando el incremento de superficie edificable que ello supone, no exceda del 3 por ciento de la construida en cada planta del edificio, y con diseño común para todas las plantas del mismo. Por ello con la solicitud del primer cerramiento deberá acompañarse proyecto técnico conjunto y el compromiso de la comunidad de propietarios del edificio, de la aceptación del diseño tipo que obligará a los futuros posibles cerramientos.

Artículo 56. Cornisas y aleros

Quedarán reguladas por el artículo 1.4.1.29 de las normas subsidiarias.

Artículo 57. Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública

1. Se incluyen en este epígrafe los rótulos, molduras decorativas, banderines, toldos, portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y cualquier otro elemento publicitario ornamental de la edificación.

2. Serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones:

a) En plantas bajas:

- Los elementos fijos de edificación, como molduras o elementos ornamentales podrán sobresalir un máximo de 0,10 metros lineales respecto al plano definido por la alineación oficial a partir de una altura de 2,50 sobre la rasante de la acera o de la vía pública.

- Los toldos se colocarán a una altura mínima respecto a la rasante de acera de 2,50 metros lineales tanto sean fijos como móviles.

- Su vuelo máximo será igual al máximo permitido a los vuelos de edificación más 1 metro lineal. En cualquier caso, se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 metros, medidos a la arista exterior del bordillo de la acera. Su arranque en fachada no podrá superar el forjado de techo de planta baja.

- Los rótulos, cuando sean adosados a la fachada, no podrán colocarse a altura inferior a 2,50 metros lineales sobre la rasante de acera y su vuelo máximo será de 0,20 metros lineales respecto del plano definido por la alineación, sin rebasar la altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

- Los colocados de forma perpendicular a fachada (en banderola), tendrán un espesor máximo de 0,20 metros lineales, no podrán sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación, y deberán además retranquearse un mínimo de 0,50 metros lineales de la arista exterior del bordillo de acera (si existiera), manteniendo la altura mínima de 3,50 metros lineales sobre rasante.

- En ningún caso podrán estos rótulos superar la cota del forjado de techo de planta. Se determinarán por los técnicos las alturas de las letras.

b) En plantas superiores:

- Los elementos fijos de edificación de tipo ornamental podrán sobresalir un máximo de 0,15 metros lineales respecto del plano definido por la alineación de fachada.

- Los rótulos adosados deberán limitarse a los antepechos bajo los huecos, o a los frentes de antepechos de balcones, con un vuelo máximo de 0,15 metros lineales respecto del paño soporte, y en longitudes máximas iguales a la proyección vertical de los huecos de fachada, incluso en balcones.

- Los toldos, deberán adecuarse estrictamente a la dimensión de los huecos, (salvo en áticos), y mantener criterios unitarios de diseño y colores en todo el edificio.

- Tanto los rótulos como los toldos estarán prohibidos en los edificios catalogados sometidos a las ordenanzas especiales de protección.

3. Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.

Por motivos estéticos, tanto relacionados con el propio edificio como con el entorno urbano, el ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias más restrictivas a las indicadas en la presente ordenanza.

Artículo 58. Vallados

Quedarán reguladas por el artículo 1.4.1.33 de las normas subsidiarias.

Respecto a la plantación de especies arbustivas – setos, estos deberán situarse a una distancia mínima de 0,50 metros respecto a las alineaciones de los linderos y en ningún caso podrán invadir la vía pública.

Sección 4ª**Normas Reguladoras del Medio Ambiente****Artículo 59. Disposiciones generales**

1. Las nuevas obras que se proyecten en el término municipal en desarrollo de las normas subsidiarias, deberán integrarse en el medio natural o urbano en donde se localizan. Se tendrán en cuenta la topografía existente, los lindes urbanos, elementos paisajísticos de interés y la incidencia de las construcciones de las fincas colindantes.

Se primarán en cualquier caso las soluciones de diseño que permitan la racionalización del uso de la energía, así como la utilización de materiales respetuosos con el medio ambiente.

2. El ayuntamiento, podrá exigir la inclusión en la documentación de solicitud de licencia, de un estudio de evaluación del impacto ambiental resultante de la nueva edificación o de las nuevas ordenaciones urbanísticas. Esta exigencia se hace extensible a los edificios de uso industrial.

3. De igual forma todos aquellos elementos que supongan una visualización conjunta en el paisaje existente, deberán evitar impactos negativos de formas y materiales.

4. El arbolado existente tanto en espacios públicos como privados, deberá conservarse en buen estado.

Cuando una obra pueda afectar a ejemplares arbóreos, se garantizará que durante el transcurso de las obras éstos no sufrirán lesiones o deterioros.

5. Cuando causas imponderables exijan la sustitución de arbolado en espacios libres públicos, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición mediante especie similar a la anterior o especie autóctona de la zona, en las condiciones que establezcan los servicios municipales correspondientes.

6. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con espacios libres o vías públicas será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la edificación, excepto cuando este retranqueo quede absorbido por el trazado de la acera de circulación, o sirva para acceso de servicios públicos tales como bomberos, ambulancias, etc.

7. El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será libre, salvo las limitaciones establecidas respecto a la protección del arbolado. En cualquier caso, se diseñarán con criterios de bajo mantenimiento, buscando soluciones de especies autóctonas, así como sistemas de riego que permitan la utilización de agua no potable.

8. Los espacios libres se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.

9. Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias en todo el suelo clasificado como no urbanizable, bien sea de régimen común o sometido a un tipo especial de protección.

10. Tanto en suelo urbanizable como en el urbano solo se permitirá la instalación de vallas publicitarias como cierre de obra en aquellas parcelas que tengan otorgada licencia de edificación, ya sea para nueva edificación o rehabilitación y mientras estén ejecutándose las obras de edificación.

11. Las pinturas murales de carácter publicitario quedan prohibidas con carácter general en todo tipo de edificación del término municipal.

12. El ayuntamiento podrá establecer condiciones particulares para la edificación sobre aquellos emplazamientos que figuren en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados o cuantos documentos de similar naturaleza le sustituyan y/o complementen.

En Alegría-Dulantzi, a 10 de agosto de 2026

El Alcalde

JOSEBA KOLDO GARITAGOITIA ODRIA