

**ANEXO 1. ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN  
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y  
REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO.**

**ALCALÁ LA REAL**



## **ANEXO 1. ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DEL PEPRI..... 5**

CONDICIONES GENERALES.....	5
Art. 1.    Condiciones de la edificación.....	5
CONDICIONES DE PARCELA.....	5
Art. 2.    Definiciones.....	5
CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....	6
Art. 3.    Definición de las condiciones de situación y forma de los edificios.....	6
Art. 4.    Línea de edificación.....	6
Art. 5.    Plano de fachada y de medianera.....	6
Art. 6.    Separación a linderos.....	6
Art. 7.    Rasante y cota natural del terreno.....	6
Art. 8.    Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.....	7
Art. 9.    Superficie libre de parcela.....	7
Art. 10.   Superficie edificada.....	7
Art. 11.   Cómputo de la superficie edificada.....	7
Art. 12.   Altura de la edificación.....	8
Art. 13.   Tipos de plantas.....	8
Art. 14.   Altura libre y condiciones de las diversas plantas.....	8
Art. 15.   Cota de referencia y medición de la altura de la edificación.....	9
Art. 16.   Tipos de patios.....	10
Art. 17.   Dimensiones mínimas de los patios de parcela.....	10
Art. 18.   Dimensiones mínimas de los patios de manzana.....	11
Art. 19.   Construcciones en los patios.....	12
Art. 20.   Cubrición de los patios.....	12
CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.....	12
Art. 21.   Definición.....	12
Art. 22.   Ámbito de aplicación.....	12
CONDICIONES DE CALIDAD EN LOS EDIFICIOS.....	12
Art. 23.   Calidad de las construcciones.....	13
Art. 24.   Condiciones de aislamiento.....	13
CONDICIONES DE SALUBRIDAD EN LOS EDIFICIOS.....	13
Art. 25.   Pieza habitable.....	13
Art. 26.   Condición de vivienda exterior.....	13
Art. 27.   Condición de vivienda interior.....	14
Art. 28.   Programa funcional mínimo de las viviendas.....	14
Art. 29.   Dimensiones mínimas de las distintas piezas.....	14
Art. 30.   Altura libre de plantas con usos de viviendas.....	14
Art. 31.   Dimensiones de los accesos y elementos comunes de las viviendas.....	14
Art. 32.   Dotación de ascensores en edificios con uso de vivienda.....	15
Art. 33.   Dotación de aparcamiento en edificios.....	15
Art. 34.   Ventilación e iluminación.....	15
Art. 35.   Oscurcimiento de piezas habitables.....	16
CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.....	16
Art. 36.   Prevención de incendios.....	16
Art. 37.   Prevención de las caídas.....	16
Art. 38.   Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.....	16
CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.....	16
Art. 39.   Definición.....	16
Art. 40.   Ámbito de aplicación.....	16
Art. 41.   Consideraciones generales.....	17
Art. 42.   Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.....	17
Art. 43.   Dotación de agua.....	17
Art. 44.   Dotación de energía eléctrica.....	18
Art. 45.   Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos.....	18
Art. 46.   Energías alternativas.....	18
Art. 47.   Telefonía.....	18
Art. 48.   Radio, televisión y telecomunicaciones.....	18
Art. 49.   Instalaciones de climatización.....	18
Art. 50.   Instalaciones de ventilación y renovación forzada de aire.....	19
Art. 51.   Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.....	19
Art. 52.   Servicios postales.....	19
Art. 53.   Evacuación de aguas.....	19
Art. 54.   Evacuación de humos.....	19
Art. 55.   Evacuación de residuos sólidos.....	20
CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.....	20
Art. 56.   Definición.....	20
Art. 57.   Ámbito de aplicación.....	20
Art. 58.   Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales.....	20
Art. 59.   Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos.....	21
CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.....	21
Art. 60.   Definición.....	21
Art. 61.   Ámbito de aplicación.....	21
Art. 62.   Los edificios en relación con su entorno.....	21

Art. 63. Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana.....22

## **ANEXO 1. ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DEL PEPRI**

### **CONDICIONES GENERALES.**

#### **Art. 1. Condiciones de la edificación.**

La edificación cumplirá las condiciones generales que se establecen en los Capítulos siguientes del presente Título. Igualmente se cumplirán las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza, así como las condiciones de uso que le sean de aplicación, y las derivadas, en su caso, de la aplicación de la normativa de protección que les sea de aplicación.

Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c) Condiciones de calidad, higiene y seguridad.
- d) Condiciones de dotaciones y servicios.
- e) Condiciones de estética.

### **CONDICIONES DE PARCELA.**

#### **Art. 2. Definiciones.**

Las condiciones de parcela vienen impuestas, con carácter general por el criterio de conservación del parcelario existente, con las matizaciones derivadas del estudio del mismo, de las condiciones de uso que pueda implantarse y de las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Las condiciones de la parcela, y de la posición de la edificación dentro de la misma se establecen mediante el uso de las definiciones y parámetros que a continuación se definen:

- a) Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores continuas.
- b) Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial. A los efectos del PEPRI se considera la parcela catastral existente en el momento de su aprobación y grafiada en los Planos de Ordenación.
- c) Superficie de parcela. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- d) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente y que permite su acceso desde el viario o espacio público.

Son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con

más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso principal a la misma.

e) Solar: Es la parcela, situada en suelo urbano, que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en la normativa del presente PEPRI, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

## **CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

### **Art. 3. *Definición de las condiciones de situación y forma de los edificios.***

Se entiende por condiciones de situación y forma de los edificios a aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones de sus usos y las particulares de calificación. Las condiciones de situación y forma de la edificación se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de tipos de obras tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de cada Zona de Calificación o la normativa de protección.

### **Art. 4. *Línea de edificación.***

La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

### **Art. 5. *Plano de fachada y de medianera.***

Plano de fachada es el 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 del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

Plano de medianera o fachada medianera, es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.

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

### **Art. 6. *Separación a linderos.***

La edificación se situará obligatoriamente en la alineación exterior, cubriendo el frente de vía pública.

Las nuevas edificaciones deberán adosarse, en lo posible a las contiguas, salvo en los casos en que existan servidumbres de luces y vistas, en que se resolverán estas mediante la situación de los patios interiores.

En los casos en que la irregularidad de forma de la parcela, o el cumplimiento del resto de condiciones de estas Normas de Edificación, obliguen a dejar medianerías vistas, deberán tratarse estas con el mismo decoro y materiales que el resto de fachadas.

### **Art. 7. *Rasante y cota natural del terreno.***

Rasante es la línea que fija el presente Plan como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales existentes será considerada como tal el perfil actual. Se entenderá por rasante de la acera la cota de acabado de la misma utilizada para medir la altura de la edificación.

No se permitirá la alteración de las rasantes actuales, salvo pequeños reajustes efectuados en obras de pavimentación.

Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora sobre el mismo. La modificación de la rasante natural del terreno, dentro de lo dispuesto en las presentes Normas, debe llevar aparejada el correspondiente proyecto de movimiento de tierras o de urbanización en los casos de las nuevas ordenaciones previstas.

**Art. 8. *Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.***

Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes.

Ocupación máxima es la superficie máxima de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Se establece por plantas con fondo máximo edificable.

La superficie de los patios no se computará como superficie ocupada por la edificación.

**Art. 9. *Superficie libre de parcela.***

Se considera superficie libre de parcela al área o zona libre de cualquier edificación, ubicada dentro de la parcela, resultado de aplicar las condiciones que fijan la ocupación y/o edificabilidad en la misma.

Los terrenos que quedarán libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres privados al servicio de la edificación.

**Art. 10. *Superficie edificada.***

Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

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

Superficie edificable es el valor límite que señala el PEPRI para la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión es resultado de la aplicación de las condiciones de altura y ocupación máximas permitidas.

**Art. 11. *Cómputo de la superficie edificada.***

Para el cómputo de la superficie edificada se seguirán las siguientes directrices:

- a) No se computará como superficie edificada:
  - \* La de las construcciones bajo rasante
  - \* La superficie de los pasajes de acceso a espacios libres públicos, en el caso de que estén previstos explícitamente.
  - \* La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro.
    - \* La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas, la de balcones y la de los elementos ornamentales de cubierta.
    - \* La superficie bajo la cubierta si careciera de posibilidades de uso.

- \* Los huecos destinados a cajas o registros de las diversas instalaciones de la edificación.
- \* La superficie construida destinada a maquinaria u otras instalaciones, que tengan que situarse inexcusablemente por encima de la altura máxima permitida, siempre que la superficie edificada vinculada a las mismas responda exclusivamente a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa de obligado cumplimiento, ordenanzas municipales o normas técnicas de aplicación.
- \* No computarán los espacios de altura inferior o igual a 1,50 metros.

b) Computarán íntegramente los cuartos destinados a calderas, basuras, contadores, y/u otros de servicios de la edificación análogos, situados sobre rasante en cualquiera de las plantas del inmueble.

c) Computará al cincuenta por ciento (50%) de su valor total, aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en al menos dos (2) de sus lados, tales como galerías de patios porticados y porches.

d) En soluciones singulares con espacios cubiertos a altura superior a una planta (dobles, triples espacios, o soluciones análogas), sólo se computará el valor de la superficie edificada correspondiente a la planta donde se encuentre el forjado de piso de dicho espacio.

#### **Art. 12. Altura de la edificación.**

Se entenderá por altura de la edificación a la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

Se entiende por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

#### **Art. 13. Tipos de plantas.**

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

El presente documento del PEPRI, considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia.
- b) Semisótano. Es la planta que, teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota superior del forjado de techo de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso la cota de referencia con un valor superior a los ciento veinte (120) centímetros.
- c) Planta Baja. Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a los ciento cincuenta (150) centímetros de la cota de referencia. No obstante, en calles con pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia, siempre que se cumplan las condiciones de altura libre y condiciones de las diversas plantas, y se adopten las pertinentes medidas que aseguren la perfecta impermeabilización del inmueble. En cualquier caso, no existiendo plantas semisótano y/o sótano, la cara inferior del forjado de planta baja se separará al menos treinta (30) centímetros del terreno natural.
- d) Planta Piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

#### **Art. 14. Altura libre y condiciones de las diversas plantas.**



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

La altura libre de los sótanos y semisótanos que se destinen a piezas o dependencias habitables o viviendas no será inferior en ningún caso a la establecida en para las plantas baja y de piso.

Si el sótano o semisótano se destina a garaje, cuando éste esté permitido, o a locales de instalaciones o almacenes al servicio de la edificación, su altura no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, medidos en cualquiera de sus puntos, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de los forjados de sus correspondientes techos.

Sólo se permitirá la ejecución de plantas sótanos y/o semisótanos donde así se autorice en las correspondientes condiciones particulares de Zona de Calificación.

Se podrán realizar entreplantas en las plantas bajas que no se destinen a uso de viviendas, siempre que se trate de reforma o rehabilitación de edificios existentes y no catalogados, con las siguientes condiciones:

- \* Que la altura con las que dichas plantas bajas cuenten permita disponer una altura libre por encima de la entreplanta de doscientos veinte (220) centímetros.
- \* Que la zona inferior cumpla con las determinaciones de altura libre mínima establecidas por el presente PEPRI.

La superficie de entreplanta no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja, y deberá retranquearse cuando menos tres (3) metros de la fachada exterior del inmueble. En todo caso dicha entreplanta deberá resolverse mediante estructuras ligeras independientes de la estructura general del edificio, y que permitan su desmontaje.

La altura libre mínima de las plantas bajas y de piso será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Quedan excluidos del cumplimiento de los valores arriba señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del presente PEPRI, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

#### **Art. 15. Cota de referencia y medición de la altura de la edificación.**

Edificios con frente a una sola vía, o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán:

Para la medición de la altura de la edificación se tomará como cota de referencia la de la calle o acera en contacto con la fachada del inmueble, teniendo en cuenta las siguientes situaciones:

a) La altura de la edificación se medirá en la vertical trazada por el punto medio de la línea de fachada, debiendo hacerse esta medición en tramos de 20 metros como máximo. En caso de contar con fachadas a mas de una calle, se procederá, en cada una de ellas de forma independiente, siguiendo los criterios que se establecen en este artículo.

b) Si la rasante de una de las calles a que el solar diera frente originara en algún punto de la misma una diferencia de cota de más de un (1) metro por encima o por debajo de la que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la línea de fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida, escalonándose la edificación.

c) En cualquier caso, no podrá superarse el número máximo de plantas permitido en cualquier punto de la fachada con las tolerancias establecidas.

d) En manzanas con frente a dos calles paralelas u oblicuas de distinta cota se medirá la cota de altura máxima permitida en cada una de las fachadas, trazándose una línea recta horizontal desde la de nivel superior y una línea recta inclinada a 45° desde la inferior.

En el punto de encuentro de ambas líneas, o en el punto equidistante respecto de ambas fachadas, si éste se situara a menor distancia que aquel respecto de la fachada de mayor cota, se situará el fondo máximo hasta el que podrá llevarse la edificación. correspondiente a la calle de mayor cota. Este fondo no podrá superar en ningún caso la mitad de la anchura de la manzana o doce (12) metros, atendiendo a la menor de estas distancias. Se permitirá, en todo caso, un fondo de seis (6) metros.

Esta regla será de aplicación tanto para el caso de que la parcela no llegue hasta la calle de cota inferior como de que presente frente a ambas calles, a efectos de determinar el fondo máximo de la edificación que traiga la altura correspondiente a la calle de cota superior.

Si las fachadas opuestas no fueran paralelas se aplicará esta regla de la misma manera, debiéndose atender, en este caso, a una solución satisfactoria global de la manzana.

Si la forma del solar fuera irregular, se aplicará a tantas secciones como fuera necesario para determinar completamente el fondo máximo de manera coherente.

e) En ningún caso se permitirá que, por aplicación de las condiciones anteriores, o por alteración de los perfiles del terreno, puedan producirse cuerpos de edificación lindantes con fondos de parcela con altura superior a la máxima permitida a menos de tres (3) metros de estos fondos.

#### **Art. 16. Tipos de patios.**

Se considerará patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como patio cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores de una parcela.

Los patios pueden ser:

a) Patio de parcela. Es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela.

b) Patio de manzana: Se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como vividero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores.

#### **Art. 17. Dimensiones mínimas de los patios de parcela.**

La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abran a ellos y de la altura (H) del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la línea de coronación de la fábrica. En aquellos casos en que las construcciones tengan distintas alturas, la medición se llevará a cabo con arreglo a la fórmula que se refleja en el gráfico adjunto:

Siendo:

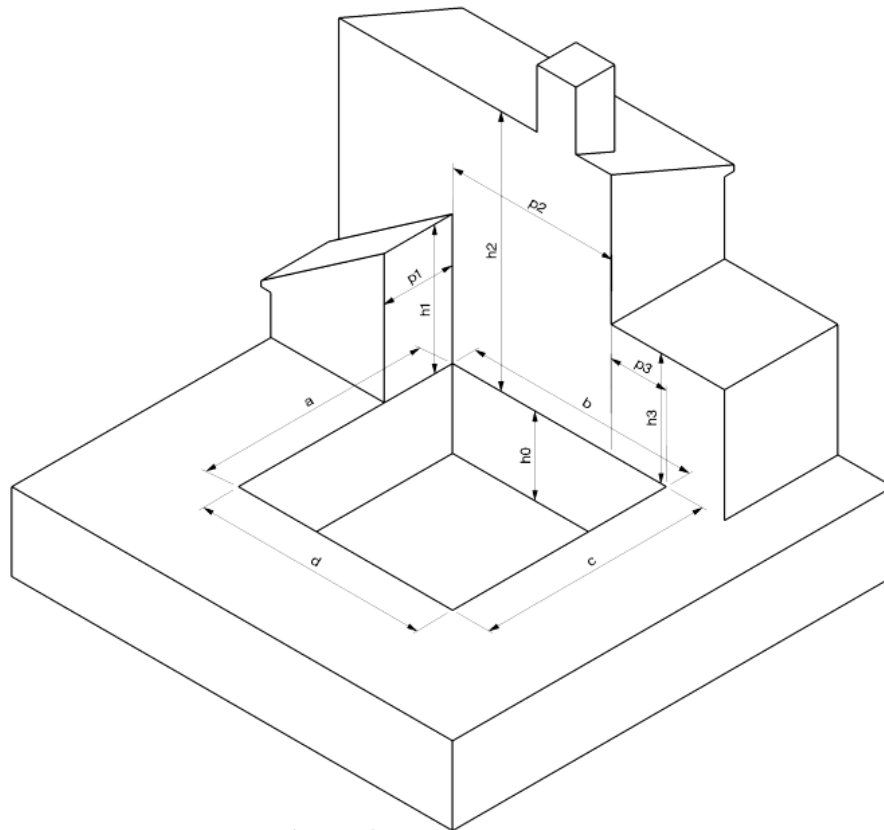
H = altura de cálculo del patio.

ho = altura totalmente cerrada.

hi = cada altura diferente por encima de ho dentro del ángulo de 45° trazado a partir de la línea de coronación de ho con los planos verticales que definen el patio.

Pi = longitud en planta de la altura hi.

P = perímetro del patio.



$$p = a + b + c + d$$

$$\text{Altura de patio} = H = h_0 + \frac{h_1 p_1 + h_2 p_2 + h_3 p_3}{a + b + c + d}$$

Únicamente se admiten fuera del cómputo, los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, cuando dichos elementos queden exentos por encima de la coronación de la fábrica. Si los mismos quedan englobados en las fachadas que definen la altura del patio, se descontará la altura y perímetro estrictos que éstos ocupan.

El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

Uso del local	Luces rectas	Superficie / (m <sup>2</sup> )
Piezas habitables, excepto cocina	0,30 H y 3 m.	H <sup>2</sup> /8 y 12
Cocinas y escaleras	0,20 H y 3 m.	H <sup>2</sup> /10 y 12
En patios de viviendas unifamiliares la dimensión mínima podrá reducirse a dos con cincuenta (2,50) metros, con una superficie de 9 metros cuadrados		

La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor establecida en el punto anterior para las luces rectas. A estos efectos, se entiende por luz recta a la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el Artículo 48 de las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

**Art. 18. Dimensiones mínimas de los patios de manzana.**

Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

- a) Será inscribible un círculo de diámetro igual a ocho (8) metros en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a tres (3) metros.

b) La superficie mínima del patio de manzana situada a la misma cota no podrá ser inferior en ningún caso a sesenta y cuatro (64) metros cuadrados.

c) Contará con una abertura de ancho no menor de seis (6) metros y cuya profundidad será igual o menor que una vez y media (1,5 veces) la anchura.

Acceso a los patios. Cualquiera que sea la naturaleza del patio deberá contar con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras y/u otro espacio comunitario, al objeto de facilitar la obligada limpieza y policía de los mismos, impidiéndose en todo caso la existencia de patios inaccesibles.

Los patios de manzana deberán tener siempre acceso desde zonas comunes, con un ancho mínimo de tres (3) metros, estando la cota de los mismos situados a una distancia inferior a uno con cincuenta (1,50) metros por encima de la cota de acceso desde la vía pública, debiendo además cumplirse con las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección. En el caso de que existan varios portales para dar acceso a las viviendas que configuran la tipología de patio de manzana, deberá asegurarse el acceso desde todos ellos a dicho patio.

#### **Art. 19. Construcciones en los patios.**

No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, cualquiera que sea su tipo.

No se entenderán como tales las dotaciones propias de mobiliario a disponer en los patios de manzana.

#### **Art. 20. Cubrición de los patios.**

Podrán cubrirse patios de luces y/o de ventilación con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos sobre estructuras ligeras (monteras), siempre que se prevea un espacio perimetral desprovisto que asegure la adecuada ventilación entre los muros del patio y el elemento de cubrición. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

Quedan expresamente prohibidas las cubriciones de patios de luces y/o ventilación mediante elementos opacos, o elementos de tipo chapa galvanizada y/o plastificada.

## **CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

#### **Art. 21. Definición.**

Son condiciones de calidad, salubridad y seguridad las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo, así como la salubridad y la seguridad en la utilización de los locales por las personas.

#### **Art. 22. Ámbito de aplicación.**

Las condiciones de calidad, salubridad y seguridad son de aplicación a obras de nueva edificación y de reforma o ampliación. En lo que no resulte incompatible con la condición de mantenimiento de la edificación y de sus características se aplicarán también a las obras de rehabilitación.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las determinaciones de aplicación de la zona de calificación donde se encuentre el edificio, y cuantas estuvieran vigentes de carácter sectorial que fueren de afección.

Quedará exentos del cumplimiento de las condiciones establecidas en este capítulo, las edificaciones y/o elementos catalogados en el presente documento del PEPRI que, por la aplicación de las mismas, pueda ver alterados sus valores protegidos.

#### **CONDICIONES DE CALIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

**Art. 23. Calidad de las construcciones.**

Las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma, atenderán en sus soluciones de proyecto a las mejores soluciones de estabilidad, durabilidad, resistencia de materiales, seguridad y mejor economía para el mantenimiento y conservación de las obras terminadas.

Todas las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma atenderán a las determinaciones derivadas de la aplicación de las diversas legislaciones vigentes de afección en materia de construcción, y en su defecto, a las normas del buen hacer constructivo.

**Art. 24. Condiciones de aislamiento.**

Las construcciones y edificaciones de nueva planta y/o reforma deberán atenerse a las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección en materia de transmisión y aislamiento térmico, y de transmisión y aislamiento acústico.

Todo local o dependencia construida mediante obras de nueva planta y/o reforma debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Junto a ello, las carpinterías exteriores cumplirán la normativa sectorial vigente de aplicación en materia de estanqueidad y aislamiento térmico y acústico.

**CONDICIONES DE SALUBRIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

**Art. 25. Pieza habitable.**

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo y/o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas. No se considerarán como piezas habitables los cuartos de baño y/o aseos.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones siguientes:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas establecidas, en su caso, por la zona de calificación que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes a las indicadas para patios de luces de parcela o patios de manzana. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y de ventilación establecidas en la normativa del presente PEPRI.

**Art. 26. Condición de vivienda exterior.**

Las condiciones exigibles para que una vivienda se considere exterior serán:

- a) Que tenga huecos a una calle o plaza.
- b) Que dé a un espacio libre privado o patio de manzana.

ZONA	PARÁMETROS					
	ANCHURA PATIO		ABERTURA			
	Círculo inscribible		1 Abertura		2 ó mas Aberturas	
		Ancho mínimo (A)	Profundidad (P)	Ancho mínimo (A)	Profundidad (P)	
ÁMBITO PEPRI	Diámetro Ø ≥ 8 metros.	Diámetro Ø ≥ Altura máxima de los edificios que dan al patio.	A ≥ 6 metros.	P ≤ 1,5 x A	A ≥ 6 metros.	-

En caso de rehabilitación de un edificio catalogado se respetarán las condiciones tipológicas existentes antes de la actuación. Estas condiciones se podrán modificar cuando se mejoren las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

**Art. 27. Condición de vivienda interior.**

Para las viviendas de nueva edificación en actuaciones en edificios no catalogados se estará a lo especificado en la Norma del PGOU, exceptuando que solamente será exigible que una (1) pieza habitable de la vivienda tendrá huecos que abran a patio de manzana.

En caso de rehabilitación de un edificio se respetarán las condiciones tipológicas existentes antes de la actuación (casa patio, ..). Todas las piezas habitables tendrán iluminación y ventilación garantizada al menos a un patio. Estas condiciones se podrán modificar cuando se mejoren las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

**Art. 28. Programa funcional mínimo de las viviendas.**

En caso de viviendas de nueva edificación o en actuaciones en edificios no catalogados la vivienda mínima será la suficiente para dar carácter de habitabilidad, de manera que sea capaz de albergar los usos imprescindibles necesarios para desarrollar la actividad humana.

El espacio o los espacios que se proyecten deberán dar respuesta a los usos convencionales de: estancia-comedor, cocina, un dormitorio principal y un cuarto de baño completo, compuesto por ducha ó bañera, inodoro, bidé y lavabo; sin necesidad de generar habitaciones independientes, dejando la flexibilidad suficiente al proyectista para resolver este programa con la libertad suficiente que permita ofrecer nuevas tipologías y soluciones creativas e imaginativas capaces de aportar vitalidad y regeneración urbana al Conjunto Histórico.

En cualquier caso las nuevas tendencias o circunstancias tecnológicas y constructivas a que se asoma la arquitectura actual, son lo suficientemente capaces de resolver cualquier programa funcional, decidiendo el propio usuario final de la vivienda en cuestión (desde su libertad como individuo), el programa mínimo a desarrollar así como la división en espacios limitados o continuos, o con divisiones móviles o cualquier otro sistema no relacionado en esta normativa, que no ocasione daños a terceros de ninguna clase y que cumpla con la normativa vigente.

En el caso de rehabilitación de un edificio catalogado el programa funcional será libre y se adaptará a las condiciones tipológicas del edificio. Por razones higiénicas el baño deberá estar independizado del resto de la vivienda, la puerta de acceso puede abrir hacia el salón y/o dormitorios. En todo caso la superficie útil mínima total de la vivienda será de 35 m<sup>2</sup>. Excepcionalmente si el edificio tuviera por su tipología, viviendas inferiores a los 35 m<sup>2</sup> útiles se podrán permitir siempre y cuando se justifique la imposibilidad de aumentarlas por motivos de la tipología que impidan la unión ó ampliación de las viviendas, cumpliendo en todo caso las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.

Se admitirán programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas.

**Art. 29. Dimensiones mínimas de las distintas piezas.**

En el caso de rehabilitación de un edificio catalogado las superficies mínimas de las distintas piezas estarán en relación a las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.

**Art. 30. Altura libre de plantas con usos de viviendas.**

Se estará a lo dispuesto en la Norma del PGOU de Alcalá la Real.

En el caso de rehabilitación de un edificio catalogado no será obligatorio el cumplimiento de esta normativa. En todo caso la altura mínima libre para uso de vivienda será de dos con veinte (2,20) metros.

**Art. 31. Dimensiones de los accesos y elementos comunes de las viviendas.**

Se estará a lo dispuesto en la Normas del PGOU de Alcalá la Real, con las excepciones señaladas en esta normativa.

En el caso de rehabilitación de un edificio catalogado no será obligatorio el cumplimiento de esta normativa, aunque se considera recomendable la mejora de las condiciones de accesibilidad para personas con minusvalías, en zonas comunes del edificio siempre que sea posible y no se modifique las características tipológicas del edificio.

Se prohíbe expresamente que el portal de entrada y/o puerta de acceso a edificios en cualquiera de sus usos y/o calificaciones (se exceptúa terciario, garajes y unifamiliares aisladas), se realice a través de la rampa de acceso y/o portón de los aparcamientos y garajes. La puerta de acceso a estos edificios que comuniquen con los vestíbulos, escaleras etc. deberá realizarse de forma totalmente independiente, salvo casos justificados.

La distancia entre la puerta de acceso del edificio y del portón de acceso al aparcamiento será como mínimo de cuarenta (40) centímetros medidos horizontalmente en la fachada exterior a vial y/o espacio público.

### **Art. 32. Dotación de ascensores en edificios con uso de vivienda.**

En caso de viviendas de nueva edificación o en actuaciones en edificios no catalogados se estará a lo especificado en el PGOU de Alcalá la Real.

En el caso de rehabilitación de un edificio catalogado no será obligatoria la ubicación del ascensor y/o aparatos mecánicos elevadores y rampas para salvar desniveles en el edificio, cuando sea incompatible con la conservación de los valores, elementos y tipología protegidos, aunque se considera recomendable su dotación.

En los edificios construidos que carezcan de elevadores, y atendiendo a razones de interés social, primando sobre funciones de ventilación o iluminación, con carácter excepcional, podrá autorizarse la instalación de dichos aparatos elevadores, en los patios de los edificios o en los huecos de escalera.

De la misma manera podrán autorizarse obras de dotación de ascensor aún a expensas de reducir las distancias mínimas de paso permitidas en accesos comunes de los edificios, siempre que quede suficientemente justificado su interés social.

### **Art. 33. Dotación de aparcamiento en edificios.**

Todos los edificios de nueva edificación o en actuaciones en edificios no catalogados se estará a lo especificado en el PGOU de Alcalá la Real y en su Ordenanza Municipal de Edificación, art. 57 "Dotación de aparcamiento", salvo lo dispuesto en el párrafo tercero siguiente.

En el caso de rehabilitación, conservación, restauración de un edificio no será obligatoria la dotación de plazas de aparcamiento.

Cuando por cuestiones arqueológicas, de fisonomía de parcela, o cualquier otra circunstancia para la protección del patrimonio sea imposible la dotación de aparcamientos, y previa justificación, no será obligatorio su realización.

Los huecos destinados a garajes cuidarán especialmente su integración en la composición de la fachada, con el resto de huecos de ésta.

Podrá permitirse el empleo de plataformas montacoches que faciliten el aparcamiento de vehículos dentro de los inmuebles. No será obligatorio disponer de espacio de espera, si bien se adoptarán las medidas oportunas de seguridad para evitar peligro a los viandantes.

### **Art. 34. Ventilación e iluminación.**

Los huecos de iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil en planta del local.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable de ventilación con una superficie al menos equivalente a un veintavo (1/20) de su superficie útil.

Las cocinas, así como cualesquiera otras piezas donde se produzcan combustión y/o gases, dispondrán de conductos independientes de ventilación forzada para su eliminación.

La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación y extracción forzada de aire.

En todo caso, se atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de las diversas legislaciones sectoriales y normativas de obligado cumplimiento de aplicación, y de las ordenanzas municipales dictadas, en su caso, a tal efecto.

#### **Art. 35. *Oscurecimiento de piezas habitables.***

Con carácter obligatorio, las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan el oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante la ejecución de sistemas fijos, o mediante preinstalaciones que prevean la implantación de dichos sistemas por parte de los usuarios.

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

#### **Art. 36. *Prevención de incendios.***

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la legislación sectorial vigente de aplicación.

Igualmente serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento pudiera poner en vigor aumentar la seguridad preventiva ante el riesgo de incendios de los edificios y personas.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

#### **Art. 37. *Prevención de las caídas.***

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la prevención de las caídas establece la legislación sectorial vigente de aplicación.

#### **Art. 38. *Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.***

El presente PEPRI y los estudios de detalle, proyectos de obras, urbanización y edificación que se ejecuten en su ámbito se atenderán a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

### **CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.**

#### **Art. 39. *Definición.***

En el presente PEPRI, se considerarán condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y maquinarias al servicio de la edificación, así como al conjunto de los espacios que ocupen, que permitan asegurar el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

#### **Art. 40. *Ámbito de aplicación.***

Las condiciones que se señalan para las instalaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y de reforma o ampliación. En lo que no resulte incompatible con la



condición de mantenimiento de la edificación y de sus características se aplicarán también a las obras de rehabilitación.

En todo caso las instalaciones y servicios de la edificación cumplirán las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, sin perjuicio del cumplimiento la normativa de ámbito municipal que en este sentido pudiera promulgarse y tuviese carácter más restrictivo que aquéllas.

**Art. 41. Consideraciones generales.**

Dada la topografía de Alcalá la Real que hace visible desde sus cotas más altas todos los espacios interiores de manzana, así como las cubiertas; como norma general se procurará la ejecución de las instalaciones en el interior de los inmuebles, tratando de atenuar su impacto dentro del Conjunto Histórico.

Ante la necesidad del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, y en aras de localizar un punto de encuentro entre la Tecnología, las Energías Renovables y el Patrimonio Histórico, se propone que la instalación de cualquier máquina de climatización, placas de energía solar, antenas de TV y radio, ascensores, etc. que pudiera proyectarse en los edificios del Conjunto Histórico, se alojen en el interior de las manzanas, una vez superadas las primeras crujías del edificio, dentro de las crujías interiores del inmueble y por debajo de la línea de cornisa.

**Art. 42. Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.**

Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación procurarán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa.

Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual, especialmente en aquellas áreas o zonas de especial valor histórico, artístico y/o paisajísticos a preservar. El no cumplimiento de este extremo podrá suponer la denegación de la licencia para las correspondientes obras de ejecución.

Las nuevas edificaciones primarán el empleo de redes e instalaciones que discurran enterradas y/o empotradas, respecto a aquellas dotaciones que requieran el empleo de elementos externos para su correcto funcionamiento, sin perjuicio de la aplicación de las Normas de Protección del PEPRI.

Dada la topografía de Alcalá la Real que hace visible desde sus cotas mas altas todos los espacios interiores de manzana, así como las cubiertas; como norma general se procurará la ejecución de las instalaciones en el interior de los inmuebles, tratando de atenuar su impacto dentro del Conjunto Histórico.

Ante la necesidad del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, y en aras de localizar un punto de encuentro entre la Tecnología, las Energías Renovables y el Patrimonio Histórico, se propone que la instalación de cualquier máquina de climatización, placas de energía solar, antenas de TV y radio, ascensores, etc. que pudiera proyectarse en los edificios del Conjunto Histórico, se alojen en el interior de las manzanas, una vez superadas las primeras crujías del edificio, dentro de las crujías interiores del inmueble y por debajo de la línea de cornisa.

**Art. 43. Dotación de agua.**

Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad a desarrollar en la edificación.

En aplicación de lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación, y en virtud de las facultades propias de este PEPRI, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del suministro municipal, u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas

destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de suministro.

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

**Art. 44. Dotación de energía eléctrica.**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia, realizada de acuerdo con la vigente legislación sectorial de aplicación.

**Art. 45. Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos.**

Cuando la fuente de energía utilizada sea el gas, los combustibles sólidos, o los combustibles líquidos derivados del petróleo, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sean de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías.

**Art. 46. Energías alternativas.**

Será obligatorio que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, que cubran las necesidades domésticas y de servicios propios de la edificación, en los términos de las disposiciones del Código Técnico de la Edificación. Dichas instalaciones deberán prever su integración en el diseño de la edificación, teniendo especialmente en cuenta el impacto visual que pudieran producir, de acuerdo a los valores históricos, artísticos y/o paisajísticos a preservar. En todo caso se estará a lo dispuesto en las Normas de Protección del PEPRI. El no cumplimiento de esta premisa, con las excepciones previstas en el CTE-DB-HE, podrá suponer la denegación de licencia para las correspondientes obras de ejecución.

**Art. 47. Telefonía.**

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

En el caso de edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, que asegure la comunicación desde el portal con cada una de las viviendas.

**Art. 48. Radio, televisión y telecomunicaciones.**

Toda edificación contará con previsión de instalación de antenas receptoras de televisión y radio en cualquiera de sus modalidades.

Para preservar los valores ambientales, históricos y/o paisajísticos, las edificaciones deberán optar preferentemente por sistemas de captación de señal a través de redes subterráneas y/o empotradas, frente a los sistemas que requieren de instalaciones externas al edificio. Se prohíben, en particular, las instalaciones de cualquier tipo de antena en las fachadas exteriores del edificio.

Todas las edificaciones deberán atender a las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afeción.

Queda prohibida en todo el Ámbito del Conjunto Histórico la instalación, en cualquier edificación, pública o privada, de antenas receptoras-emisoras de telefonía móvil.

**Art. 49. Instalaciones de climatización.**

Todo edificio donde existan dependencias destinadas a la permanencia de personas deberá contar, cuando menos, con preinstalación de calefacción, que podrá emplear cualquier sistema de producción de calor, buscando siempre las soluciones que conduzcan a un mayor ahorro energético.

En el caso de previsión de instalación de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de producción de frío que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble.

Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

**Art. 50. Instalaciones de ventilación y renovación forzada de aire.**

Salvo en el caso de las dependencias y/o locales que, por su peculiar destino, puedan ser cerrados, queda expresamente prohibida la ventilación exclusivamente mecánica de las dependencias destinadas a la permanencia de personas.

Toda instalación de ventilación o renovación forzada de aire atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

**Art. 51. Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.**

Atendiendo a las alturas en número de plantas que se permiten en el ámbito del Conjunto Histórico de Alcalá la Real no será obligatoria, en general, la disposición de ascensor. No obstante, si por cualquier razón se deben salvar desde el acceso del inmueble desniveles superiores a tres plantas o diez (10) metros, cualesquiera que fuera el uso o actividades a los que se destine, se deberá disponer de ascensor.

En edificios de concurrencia pública de más de una planta, será obligatoria la disposición de ascensores para salvar el desnivel, que además serán aptos para su utilización por personas con minusvalías físicas. En todo caso se estará en cuanto al dimensionado de los ascensores, su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente en cada momento.

Los desembarques de los ascensores instalados tendrán comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del edificio.

Podrán instalarse montacargas en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio.

**Art. 52. Servicios postales.**

Toda edificación deberá disponer de buzones adecuados para la recogida de la correspondencia, en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

**Art. 53. Evacuación de aguas.**

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales, tanto pluviales como fecales, quedarán definidas por su capacidad de evacuación, sobre la base de criterios indicados en la normativa sectorial vigente de aplicación correspondiente, y debiendo cumplir además las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

**Art. 54. Evacuación de humos.**

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente 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.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni por patios de manzana y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta.

Los conductos de evacuación de humos discurrirán predominantemente por el interior de los edificios, a través de las correspondientes cajas o registros practicados para albergarlos. En caso de que discurran a través de patios de luces y/o ventilación, deberán asegurar una distancia mínima de tres (3) metros hasta cualquiera de los huecos vinculados a los mismos.

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

**Art. 55. *Evacuación de residuos sólidos.***

Quedan expresamente prohibida la utilización de trituradoras de basuras y de residuos que viertan a la red municipal de alcantarillado.

Todo inmueble, local o dependencia que conlleve una determinada actividad, contará con contenedores adecuados para la recogida de residuos sólidos, que responderán al modelo aprobado por la administración municipal, siendo obligación de los usuarios la disposición (y retirada posterior) de dichos elementos en la vía pública para su recogida por el servicio municipal de limpieza atendiendo al horario fijado a tal efecto. Todo edificio de nueva planta, o afectado por una obra de rehabilitación o reestructuración, deberá prever un espacio en el interior del mismo con dimensiones suficientes para el almacenamiento de contenedores homologados requeridos para la recogida de los deshechos y residuos que produzcan. Dicha dependencia asegurará su perfecta independencia de otros usos contenidos en la edificación.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por su naturaleza y características, no pudieran ser recogidos por el servicio municipal de recogida domiciliaria de basuras, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad, bajo supervisión de los servicios municipales correspondientes.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en las legislaciones sectoriales vigentes de afección, así como en las normativas y/u ordenanzas municipales dictadas al efecto en cuanto a la clasificación, depósito y recogida de las basuras o residuos sólidos generados por las actividades desarrolladas en los inmuebles.

## **CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.**

**Art. 56. *Definición.***

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones y sus instalaciones, cualquiera que sea la actividad a la que se destinen, para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, de humos y partículas, o por sus vertidos líquidos o gaseosos.

**Art. 57. *Ámbito de aplicación.***

Las condiciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación en las obras de nueva planta, y en las de reforma, y en el resto de las obras en los edificios en los que su cumplimiento no suponga una desviación importante en los objetivos de las mismas.

La administración municipal podrá requerir a los titulares del inmueble para que efectúen las obras necesarias que permitan la adaptación del mismo a las condiciones establecidas en las presentes normas.

Se cumplirán las condiciones ambientales establecidas por la normativa y/u ordenanzas municipales, así como por las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

**Art. 58. *Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales.***

Sobre la edificación sólo podrán instalarse actividades autorizadas por la vigente Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el vigente Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental), o legislaciones y reglamentos que las suplieran. Podrán igualmente instalarse aquellas actividades que en virtud del cumplimiento de las determinaciones de la legislación vigente de aplicación citada dispongan de las medidas apropiadas de corrección y/o prevención.

Además, para que una actividad pueda permitirse sobre una edificación en suelo urbano y urbanizable, la misma deberá cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias a terceros.
- b) No utilizar en el desarrollo de la actividad elementos químicos que produzcan molestias a terceros.
- c) Eliminar hacia el exterior emanaciones directas de gases y vapores molestos hacia terceros.
- d) Disponer la maquinaria instalada de tal modo que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía tan escasa que no causen molestias a terceros.
- e) Cumplir las condiciones sobre ruidos admisibles, conforme a las ordenanzas municipales y normativas sectoriales vigentes de afección.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad y prevención frente al fuego.

**Art. 59. Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos.**

Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán atender a las disposiciones especiales vigentes que regulan las mismas emanadas de los organismos competentes en la materia.

Queda prohibida cualquier actividad sobre la edificación que genere radiaciones peligrosas, salvo aquellas que dispongan de mecanismos de control y regulación conforme a las disposiciones vigentes en la materia.

También se prohíben aquellas actividades que provoquen perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de la maquinaria y las instalaciones de terceros.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y/o cualquier contaminante atmosférico deberán cumplir las disposiciones contenidas en la legislación sectorial vigente de afección.

## **CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.**

**Art. 60. Definición.**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal de los edificios, las construcciones y las instalaciones al ambiente urbano y a las condiciones de protección específicas. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

**Art. 61. Ámbito de aplicación.**

Las condiciones que se señalan para la estética del Conjunto Histórico son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales para la edificación, en la normativa de protección y en las condiciones particulares de regulación de cada zona de calificación.

**Art. 62. Los edificios en relación con su entorno.**

Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización e integración con su entorno. La administración municipal exigirá la presentación de estudios de integración paisajística y/o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejados el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, junto con el resto de edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro.

Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, la integración de la vegetación existente de interés, el respeto a la presencia de hitos urbanos o visuales interesantes a preservar, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías y/o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada, la utilización de materiales propios de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno urbano próximo.

El presente PEPRI establece, mediante la asignación de alturas, alineaciones interiores (en los casos necesarios) y mediante las Normas de Protección de visuales, cautelas para garantizar la percepción recíproca en el Conjunto Histórico. No obstante, la administración municipal tutelaré cualquier intervención, en el trámite de concesión de licencia de obras para condicionar, en caso necesario, la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde el viario o espacio público, o desde puntos frecuentes o importantes de contemplación, en aras de proteger y/o potenciar los valores paisajísticos, ambientales o de imagen urbana que se consideran protegidos por el PEPRI.

**Art. 63. Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana.**

Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determinen en estas Normas, así como a las especificadas en las condiciones particulares para cada zona, y en su caso, las derivadas de la normativa de protección de aplicación.

Las obras de mantenimiento de los edificios, tendentes a la buena conservación de los mismos, deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio, o a los que presentaba antes de intervenciones de adición y/o reforma de menor interés.

En las obras de restauración, además de lo indicado en el párrafo anterior para las obras de mantenimiento y conservación de la edificación, se respetarán las características básicas del edificio y se velará por la conservación de los elementos de decoración procedentes de etapas anteriores de interés, así como por el cumplimiento de la normativa de protección.

En el caso de obras de reforma donde se mantengan las fachadas, deberán respetarse la composición de las mismas y sus materiales de acabado. Para el caso de obras de ampliación en altura o remonte de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria. En todo caso, las obras de reforma atenderán a las condiciones establecidas en la normativa de protección del presente documento.