3. Cuando se autorice la evacuación a fosas sépticas, será necesario un tratamiento aerobio y anaerobio previo y se justificará que el terreno es adecuado para asumir las filtraciones de las aguas depuradas en caso de que éstas no confluyan a cauces naturales. En todo caso, se justificará que no existe peligro de contaminación en las áreas de vertido.

4. En los casos a los que se refieren los apartados 2 y 3 de este artículo, y en ausencia de condiciones expresas en las ordenanzas de zona, se estará a lo dispuesto en la NTE —Saneamiento—.

5. Las instalaciones industriales que por la naturaleza de sus vertidos requieran sistemas de depuración y/o vertido específicos, deberá contar con la aprobación previa de los organismos competentes y, en todo caso, con la autorización municipal.

Artículo 203. — Evacuación de humos y gases

1. No se permitirá la salida libre de humos o gases por fachadas exteriores o interiores, ventanas o balcones. Sin embargo, en cocinas de viviendas, o en pequeñas cocinas no industriales ni colectivas con superficie menor de 8 metros cuadrados, se podrán disponer de ventiladores empotrados en la cristalería de las carpinterías, con potencia menor de 50W y diámetro menor de 30 cm, siempre que se instalen en huecos a patio interior o a huecos a fachada exterior ocultos por celosía. En estos casos será preferible, no obstante, un sistema de evacuación por medio de conductos interiores.

2. Los conductos de evacuación no podrán adosarse a fachadas exteriores y se elevarán, por encima del punto más alto de la cubierta que diste menos de 8,0 metros, una altura de 0,80 metros; estarán revestidos de aislamiento térmico suficiente para evitar radiaciones de calor a elementos constructivos colindantes.

3. Las salidas de humos de fábricas, cocinas colectivas e industriales y calefacciones colectivas, irán provistas de filtros depuradores adecuados.

4. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la reglamentación vigente en materia de contaminación atmosférica.

Artículo 204. — Evacuación de residuos sólidos

1. Todos los edificios excepto los de vivienda unifamiliar, y los locales que integrados en una edificación generen residuos sólidos que produzcan olores, contarán con un cuarto de basuras fácilmente accesible por los usuarios con capacidad suficiente y ventilación por chimenea autónoma. Los residuos se almacenarán en recipientes tipificados, homologados y autorizados por el Ayuntamiento.

2. Se prohíben los trituradores de basura con vertido a la red de alcantarillado.

3. Cuando por la naturaleza del residuo o la situación de la edificación, no corresponda su recogida a los servicios municipales, los titulares de la actividad deberán transportarlo por su cuenta a vertederos autorizados, no pudiéndose almacenar los vertidos fuera de éstos, ni siquiera provisionalmente.

4. En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 42/1975, sobre desechos y residuos sólidos urbanos u otra reglamentación que se dicte.

Artículo 205 — Instalaciones de climatización

1. Todo edificio o local destinado a la permanencia sedentaria de personas podrá dotarse de instalaciones de calefacción o aire acondicionado, que establezcan en las estancias una temperatura de confort adecuada.

2. Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios para las instalaciones de calefacción central, siempre que no afecten a los espacios libres de uso público.

3. La salida de aire caliente o de refrigeración se hará preferiblemente por patios interiores y cubiertas y, en caso que los Servicios Técnicos juzguen adecuada la salida a espacio público, ésta estará situada no menos de 3,00 metros de la rasante, no pudiéndose originar molestias tales como goteos y excesivo ruido a los transeúntes.

4. Todas las instalaciones cumplirán los requisitos exigidos por los Organismos de Industria competentes.

Sección 5 — Condiciones de seguridad

Artículo 206. — Definición

Son las destinadas a conseguir la protección de las personas y una utilización de los edificios con las menores incidencias de riesgo.

Artículo 207. — Aplicación

Con independencia de lo regulado con carácter general en el artículo 136 de la presente Normativa, el Ayuntamiento podrá obligar a que se realicen en los edificios existentes las obras necesarias para su adecuación a las condiciones dictadas en esta sección en relación con la protección de edificios y personas, especialmente en los destinados al uso público, pudiendo declararlos fuera de ordenación o suspender su actividad cuando no se consigan las condiciones mínimas de seguridad estimadas por los técnicos municipales.

Artículo 208. — Accesos a la edificación

1. Los accesos de un edificio distarán de la vía pública un máximo de 50 metros.

2. Cuando el acceso sea a través de un espacio libre público o privado, éste deberá presentar un frente mínimo con la vía pública de 5 metros.

3. En casos extremos debe ser posible la aproximación de vehículos a menos de 20 metros del propio portal del inmueble. Los desniveles se salvarán, en ese caso, con rampas de pendiente máxima del 10 por ciento y longitud máxima 10 metros.

Artículo 209. — Señalización exterior

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que está situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Artículo 210. — Puertas de acceso

1. La zona de acceso al inmueble tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de 2 metros.

2. El hueco de entrada no tendrá menos de 1,30 metros de paso y será perfectamente distinguible de los demás de la fachada.

3. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

Artículo 211. — Circulación y señalización interior

1. Los espacios de circulación interior que relacionen los diferentes locales del edificio entre sí y con las zonas de uso común y de acceso, deberán tener un ancho mínimo de 1,20 metros si sirven a menos de 5 locales y 1,40 metros si sirven a más.

2. Deberán contar con iluminación suficiente y señalización de escaleras de uso corriente y de emergencia, ascensores, cuartos de máquinas y otros de servicio y uso público.

3. Todos los edificios de uso público, los dedicados a actividades industriales comerciales, oficinas, etc. y los espacios de circulación y escaleras en edificios de vivienda colectiva, contarán con alumbrado de emergencia.

Artículo 212. — Escaleras

Salvo distintas disposiciones en las ordenanzas de uso específicas, cumplirán como mínimo las siguientes condiciones:

1. La relación entre huella y tabica será la adecuada para permitir una ascensión cómoda, no permitiéndose tabicas mayores de 18 centímetros ni huellas menores de 27 centímetros.

2. Las escaleras de uso público en edificios de hasta cuatro plantas sobre rasante, no podrán tener un ancho inferior a 1 metro; en edificios de más altura, el ancho mínimo será de 1,20 metros.

3. En edificaciones de hasta tres plantas, se admitirá la iluminación y ventilación cenital de escaleras por medio de lucernarios practicables. La superficie en planta de éstos será superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 metros.

4. En edificios de más de tres plantas, tendrán luz y ventilación natural directa a calle o patio, con huecos de superficie mínima de 1 metros cuadrados en cada planta siendo practicable al menos la mitad de su superficie, pudiendo efectuarse de esta disposición la planta baja cuando sea comercial.

5. Los tramos de escalera no tendrá más de 16 peldaños disponiéndose en las de un tiro un descansillo de longitud mínima de 1 metros cuando se sobrepase este número.

Artículo 213.— Ascensores

1. Será obligatoria la instalación de ascensores en todo edificio que tenga una planta a 14 metros o más sobre la rasante de la calle.

2. Los vestíbulos de desembarco de ascensores en cada planta deberán tener acceso directo o a través de un corredor al núcleo de escaleras del edificio. Sólo en edificios de vivienda colectiva con más de un núcleo de comunicación vertical sirviendo a cada vivienda, podrá permitirse la existencia de vestíbulos de ascensores sin comunicación con la caja de escalera.

Artículo 214.— Prevención de incendios

1. Será de aplicación la Norma Básica de la Edificación CPI-82 y cuantas de rango supramunicipal puedan dictarse.

2. En todo edificio de altura mayor de tres plantas, será obligatoria la disposición de una columna seca por cada hueco de escalera, con un manguito en fachada para acoplamiento de cisterna.

3. Los edificios de uso público contarán con medios de extinción adecuados y salidas de emergencia convenientemente señalizadas.

4. Los edificios de uso industrial, en función de la naturaleza de la actividad y riesgo de incendios estarán dotados de los medios de protección que en cada caso determinen los técnicos municipales, sin los cuales no podrán obtener la licencia de actividad correspondiente.

5. Los locales de uso no residencial ubicados en edificios predominante residencial no podrán tener acceso directo a viviendas, portales o cajas de escaleras, si no es a través de un vestíbulo intermedio con puerta resistente al fuego durante 90 minutos.

6. No se podrán adoptar medidas de protección contra robo o vandalismo que supongan la interposición de barreras contra una evacuación rápida de los edificios. En tal sentido, queda prohibido la instalación de rejas en huecos de fachada por encima de la planta baja, a no ser que quede plenamente justificado que existen salidas de evacuación alternativas.

Artículo 215.— Instalaciones de pararrayos

Los edificios que por sus características o las de su entorno estén sometidos a riesgo de accidentes por rayo, deberán disponer de pararrayos adaptados a la normativa vigente.

Artículo 216.— Petos y barandillas

1. Por encima de los 0,50 metros de altura y hasta 15 metros los petos de huecos que den al exterior o aberturas en forjados deberán tener una altura de 95 centímetros. Para alturas superiores a 15 metros, la altura de petos será de 105 centímetros. En petos de escalera, la altura será de 90 centímetros.

2. Los petos no macizos no presentarán huecos o aberturas de luz mayor de 12 centímetros ni su diseño será tal que permitan ser escalados.

Sección 6 — Condiciones ambientales

Artículo 217.— Definición

Son las exigibles a las edificaciones y a las actividades que en ellas radique al objeto de proteger el medio urbano y natural de la emisión de ruidos, vibraciones, vertidos sólidos, líquidos o gaseosos o en cualquier otra perturbación de aquellas derivada.

Artículo 218.— Aplicación

Con independencia de lo regulado con carácter general en el artículo 136 de la presente Normativa, el Ayuntamiento podrá obligar a que se instrumenten en los edificios existentes las medidas oportunas para su adecuación a las condiciones dictadas en esta sección o, en su caso de que ello no sea totalmente posible, se reuzcañ los impactos ambientales a niveles considerados como tolerables por los técnicos municipales.

Artículo 219.— Compatibilidad de actividades

1. Las actividades clasificadas como Peligrosas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Novivas o Peligrosas no podrán instalarse en suelo clasificado como urbano ni urbanizable programado y, en cualquier caso, a menos de

2 kilómetro del núcleo de población más próximo o en zonas calificadas como residenciales o de equipamiento en el presente PGOU.

2. Sin perjuicio de los usos permitidos en cada zona, las actividades radicadas en cualquier edificación no podrán sobrepasar los límites de impacto ambiental que se establecen en esta sección en relación con otras actividades colindantes, a cuyo efecto deberán instrumentar las medidas correctoras que sean necesarias.

3. La medición de las perturbaciones ambientales se efectuará:

a) En el perímetro exterior del edificio emisor (medianerías, fachadas o límite exterior de la parcela), cuando éste sea exento.

b) En el interior de los locales colindantes dedicados a otras actividades sometidos a mayor perturbación.

c) En cualquier punto que se considere más desfavorable.

4. A los efectos de medición de perturbaciones en horas nocturnas, se considera el espacio de tiempo comprendido entre las 22 horas, un día y las 8 horas del día siguiente.

Artículo 220.— Perturbaciones eléctricas

No se permiten las instalaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de instalaciones, maquinaria o equipos de cualquier otra actividad colindante.

Artículo 221.— Emisión de ruidos

1. Los límites de emisión y recepción sonora en la fuente y actividad colindante serán los que figuran en el cuadro siguiente y se medirán de acuerdo con lo establecido en el artículo 219 en decibelios ponderados de la escala 4 (dBA) según la Norma UNE 21/314/75.

LÍMITE DE EMISIÓN TRANSMITIDA AL EXTERIOR		
USO Y CLASE DEL EDIFICIO CONTIGUO	TRANSMISIÓN MÁXIMA (DBA)	
	DÍA	NOCHE
Suelo vacante	70	60
Industria		
Servicios del automóvil	65	55
Vivienda		
Dotacional no residencial		
Terciario	55	45
Dotacional residencial	45	35

LÍMITE DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR		
USO Y CLASE DEL EDIFICIO CONTIGUO	TRANSMISIÓN MÁXIMA (DBA)	
	DÍA	NOCHE
Vivienda	35	30
Dotacional no residencial	45	
Terciario	45	
Dotacional residencial	25	20

2. En cualquier caso, en horas nocturnas y en los edificios en los que pueden pernoctar personas —viviendas, residencias, hoteles y hospitales— el nivel sonoro no podrá sobrepasar los 5 dBA con respecto al ruido ambiental medido sin valores accidentales.

Artículo 222.— Emisión de vibraciones

No se admitirán vibraciones producidas por instrumentos o maquinaria por encima de 5 Pa/s, medidos en cualquier punto exterior al local donde se ubiquen, debiéndose disponer, en su caso, bancadas amortiguadoras y apoyos elásticos conectores.

Artículo 223.— Deslumbramientos

No podrán originarse deslumbramientos directos o reflejados provenientes de cualquier fuente luminaria de gran intensidad, observables desde los lugares especificados en el artículo 219.

Artículo 224.— Emisión de contaminantes atmosféricos

No se admitirá la emisión de humos, gases, cenizas, partículas, olores, u otros contaminantes atmosféricos que puedan originar daños o molestias a personas o deterioro al medio urbano o natural, siendo necesaria su evacuación a través de chi-

meneas o conductos, previa interposición de filtros o depuradoras si fuera necesario; el índice máximo de opacidad de humos será de (1) en la escala de Ruifelmann o (2) en la escala de Bacharach.

Artículo 225. — Vertidos industriales

Los vertidos que, por su naturaleza, no puedan ser evacuados a la red general de saneamiento o a otras cuencas de vertido, deberán ser sometidos a un proceso previo de depuración en el propio inmueble, que cumpla las condiciones señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, estándose en todo caso, a lo que establecen los artículos 202.5 y 204 de esta Normativa.

Capítulo 4 — Condiciones estéticas
Sección 1 — Generalidades

Artículo 226. — Definición

Son las que ha de cumplir la edificación y su entorno exterior en orden a una adecuada preservación y mejora de la imagen urbana y a la evitación de impactos visuales negativos.

Artículo 227. — Ámbito

Estas condiciones son de aplicación en todo el término municipal, excepto en el ámbito de la ordenanza especial de casco antiguo, en suelo urbano y en las edificaciones comprendidas en el «catálogo de los edificios de interés», en los que rigen sus propias normas estéticas.

Artículo 228. — Protección de la imagen urbana

1. El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá ajustarse a su criterio. Por consiguiente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

2. La Corporación Municipal y la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán acordar la aplicación de estas normas a cualquier edificación ya existente que esté en contraposición notoria con las condiciones impuestas en estas disposiciones estéticas.

Artículo 229. — Documentación adicional

Los servicios técnicos del Ayuntamiento podrán exigir documentación gráfica adicional —alzados o perspectivas generales de la edificación en su entorno, montajes fotográficos, etc.— o cualquier otro tipo de estudio o memoria que justifique la adecuación de la intervención al ambiente urbano.

Artículo 230. — Elementos ocultos de interés

1. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios de interés.

2. En los casos a que hace referencia el punto anterior será precisa para la reanudación de las obras, licencia especial del Ayuntamiento. Si la naturaleza de los hallazgos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación.

3. Serán objeto de atención especial las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.

Sección 2 — Fachadas y medianerías

Artículo 231. — Criterios compositivos

1. No se establecen criterios generales compositivos ni de tratamiento de materiales, colores o texturas para las nuevas edificaciones, salvo las excepciones que figuran en los artículos siguientes; no obstante, el órgano municipal competente podrá denegar la licencia o exigir rectificaciones del proyecto si en los informes emitidos por los servicios técnicos municipales se juzgan negativos los impactos ambientales que la actuación pueda generar o si se estima notable falta de calidad en el diseño o materiales a emplear.

2. Lo dispuesto en el punto anterior afecta igualmente a las cubiertas de las edificaciones que tendrán, a todos los efectos, consideración de fachadas al ser visibles desde numerosos puntos del entorno.

Artículo 232. — Edificios colindantes a elementos catalogados

Las fachadas de los edificios colindantes con elementos catalogados o cuya proximidad con estos implique una visualización conjunta, se atenderán en su diseño a las pautas compositivas en cuanto a cornisas y remates de coronación, ritmos de huecos y macizos, basamentos, etc., así como a la necesaria armonización en materiales, colores y texturas.

Artículo 233. — Plantas bajas

1. Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación.

2. Cuando dichas plantas bajas se destinen al uso comercial en dicho proyecto quedarán delimitados los huecos que podrán ser tratados libremente en los proyectos de acondicionamiento de los locales. Salvo que se justifique debidamente esta superficie de huecos no podrá exceder del 75 por ciento de la total de la fachada en planta baja.

Artículo 234. — Modificaciones de fachadas

No se autorizarán modificaciones parciales en fachada que afecten a cerramiento de terrazas, colocación de capialzados exteriores o toldos, instalaciones de unidades autónomas de climatización, etc. Tales actuaciones sólo serán permitidas si afectan a todo el edificio y se presenta el preceptivo proyecto de modificación del conjunto.

Artículo 235. — Medianerías y elementos sobre cubierta

Las medianerías que se produzcan por cualquier circunstancia y los elementos que sobresalgan de la altura permitida (áticos, cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas, etc.) deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas.

Artículo 236. — Vistas de patios y tendedores

Los patios de servicio (lavaderos, tendedores, etc.), que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas o desde otros edificios, deberán ser ocultados por muros de celosía o cubiertas o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

Sección 3 — Salientes, vuelos y elementos publicitarios

Artículo 237. — Vuelos y cuerpos cerrados

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas.

2. Salvo lo dispuesto en los artículos siguientes, sólo serán admisibles los vuelos a partir de la segunda planta.

Artículo 238. — Salientes o cuerpos avanzados de edificación

No se permitirá rebasar la alineación con ningún cuerpo avanzado integrante de la edificación, excepto en los dos casos siguientes:

a) En jambas de portadas, que podrán tener un saliente máximo de 0,10 metros en aceras de más de 1,5 metros y de 0,05 metros en las de menos de 1,5 metros.

b) En escaparates y frentes comerciales que podrán salirse un décimo del ancho de la acera con un tope máximo de 0,15 metros.

Artículo 239. — Marquesinas y toldos

Las marquesinas o toldos deberán estar a una altura mínima de la rasante de 2,50 metros y limitarse a huecos de acceso o escaparate. Su saliente podrá ser igual a la mitad del ancho de la acera, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor no podrá ser superior al 15 por ciento de su menor altura sobre la rasante de la acera.

Artículo 240. — Anuncios publicitarios ^{REGLA PROFESIONALS (A.T. 36.6 ORD. ANTIGA)}

1. Los anuncios paralelos al plano de fachada se autorizarán sólo en la parte de ésta que corresponde a la planta baja del edificio o al canto de las marquesinas y limitados a los huecos de escaparate, siendo su vuelo máximo de 10 centímetros.

2. En plantas superiores de edificios de vivienda, sólo se permiten anuncios de longitud máxima a la del ancho de cada hueco y altura de 70 centímetros.

3. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada de edificios de vivienda, se autorizarán sólo en la planta baja. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,50 metros y su saliente máximo igual al fijado para los cuerpos volados abiertos.

265