



María José Mojica Marhuenda, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Santa Pola, en relación a la modificación de las Ordenanzas Municipales de Edificación, y la evolución de la normativa y su repercusión, muy especialmente el Código Técnico de Edificación y las Normas de Habitabilidad y Diseño en la Comunidad Valenciana, habiendo recopilado diversas peticiones relacionadas con las mismas, emite el presente

INFORME

a) PROPUESTA DE MODIFICACIONES

Se propone la modificación de los siguientes **artículos, 34, 37, 39, 59, 63** a petición de técnicos del Servicio de Urbanismo, el **artículo 83** a petición de particulares en aplicación del Código Técnico de la Edificación, y del **artículo 157** a petición de técnicos del Servicio de Infraestructuras:

1. Modificación de los artículos 34,39 y 59 a petición de técnicos del Servicio de Urbanismo:

34.-Cerramiento de Parcela.

“Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Cerramientos.

1.- Todos los solares y los terrenos que el Ayuntamiento determine formalmente, previos los procedimientos contradictorios oportunos, deberán cerrarse con las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, de acuerdo con las disposiciones de la correspondiente ordenanza municipal. En cualquier caso, los cerramientos deben cumplir las siguientes condiciones:

- a) En el casco Urbano, salvo que la Ordenanza disponga otra cosa, se cerrará sobre la alineación oficial y a los lindes, con una altura máxima de 2 m. El cerramiento será sólido y opaco.
- b) En zona de edificación abierta, salvo que se disponga otra cosa en la Ordenanza, se cercará sobre las líneas de propiedad o lindes, con las siguientes condiciones:
 - Cerramientos sobre la alineación oficial.
 - Cerramiento opaco hasta una altura máxima de 1,40 m. con las condiciones estéticas que se fijen para cada zona.
 - Cerramientos y protecciones diáfanos (pantallas vegetales, celosías, vallados metálicos, hasta una altura máxima total de 2,20 m.)
 - No se permitirán elementos que pudieran causar daños o lesiones a personas o animales, especialmente en los remates superiores de los vallados.
 - Se permitirá sobrepasar la altura máxima de 2,20 m. en 0,40 m. más en la puerta de acceso a la parcela para decoración de la misma con una visera, tejadillo, o marquesina que no exceda de 1 m. en viviendas unifamiliares ni 3,50 m. en cerramientos comunitarios de urbanizaciones. Dichas viseras no sobrepasarán la alineación oficial ni tendrán un ancho superior a 0,60 m.
 - Cerramientos entre medianerías.
 - Cerramiento opaco hasta una altura máxima de 1,40 m. con las condiciones estéticas que se fijen para cada zona.



- *Cerramientos y protecciones diáfanos (pantallas vegetales, celosías, vallados metálicos, hasta una altura máxima total de 1,80 m.)*
- *No se permitirán elementos que pudieran causar daños o lesiones a personas o animales, especialmente en los remates superiores de los vallados.*
- *Se permitirá la ejecución de armarios para las herramientas siempre que estos no sobresalgan del 1,40 m. de altura permitida de cerramiento opaco incluidos remates con un ancho máximo de 0,60 m.. Deberán ejecutarse con los mismos materiales del vallado opaco e integrarlos en el entorno.*
- **Criterios de medición.**
 - *El punto de medida de la altura será tomado en la rasante de la parcela o predio a cercar, en el centro de la longitud de la fachada, siempre que entre sus extremos no haya un desnivel superior a 1,50 m..*
 - *En parcelas con calles en pendiente –longitudinal- plataformas del predio y del vial a igual rasante pero con desniveles. Habrá que dividir la fachada en tramos de modo que cumplan la condición anterior.*
 - *En parcelas cuya rasante está a cota superior respecto al viario o espacio público –pendiente transversal o distinta rasante de la plataforma entre dos unidades-. El computo se realizará desde la rasante de la parcela, en las mismas condiciones expuestas respecto al punto de medida, pero deberá cumplir simultáneamente que ningún punto del muro ciego este a una altura superior a 2,20 m. desde el espacio público.*
 - *Cuando la diferencia de rasante –pendiente transversal-sea entre dos medianeros el punto de medida de la altura se tomará en el punto medio del desnivel entre ambas plataformas.*
 - *El criterio de medición de alturas y de banqueo entre medianeros en caso de desnivel –longitudinal- será igual al expuesto para fachadas.*
 - *Cuando existiera entre dos medianeras desnivel longitudinal y transversal, es decir la medianería no tuviere una altura uniforme de rasantes en su longitud y además existiere desnivel entre las plataformas de las dos viviendas o unidades a cercar, se deberá realizar el escalonamiento longitudinal tal y como se ha referido para desniveles superiores a 1,50 m. y el punto de medida en el punto medio entre las alturas de ambas plataformas.*

A los efectos de esta Ordenanza se llama:

Pendiente Longitudinal. *Cuando las 2 plataformas linderas ya sea entre medianeras o de la parcela con el vial o espacio público colindante, están a las mismas rasantes, pero éstas no son uniformes sino que existe un desnivel a lo largo de dicho linde.*

Pendiente Transversal. *Cuando 2 plataformas linderas están a distinta rasante ya sea entre 2 medianeras o una parcela con el vial o espacio público colindante.*

- c) **En el suelo No urbanizable Común** *En Suelo No Urbanizable común se podrá realizar vallados con las normas establecidas para la edificación abierta.”*

Se pretende añadir varias aclaraciones al final del apartado b) artículo para su aplicación:

1.-Aclarar que pese a que las medianeras son los lindes entre diferentes parcelas, se debe entender de aplicación las mismas condiciones de éstas a los elementos de separación entre viviendas sobre una



parcela común, al objeto de evitar posibles molestias entre vecinos. Esta misma aclaración será válida para todos los elementos relativos a construcciones auxiliares y balsas o piscinas.

2.-Respecto a los cerramientos y protecciones diáfanos, tendrán semejante consideración tanto los elementos de malla electrosoldada de simple torsión, gaviones, y vallados con chapa plana metálica perforada o tipo deployé que cuenten con una superficie hueca de al menos del 60% de su área distribuida de un modo uniforme, e igualmente tendrán dicha consideración los elementos de vidrio de seguridad transparente o translúcido, montado sobre una estructura ligera.

Artículo 37.-Piscinas, Aljibes, Balsas y Pozos.

“1.- Las piscinas y sus construcciones anexas destinadas a instalaciones, mantendrán los retranqueos que se fijan en este artículo como ordenanza municipal o en las dictadas en desarrollo del presente.

2.- Estas instalaciones dispondrán obligatoriamente del sistema de depuración del agua.

3.- Las piscinas, parques acuáticos y similares se atenderán a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

4.- Las piscinas, las balsas, pozos y aljibes, así como las construcciones anexas destinadas a las instalaciones de las mismas mantendrán retranqueos a lindes de al menos 1 m., en caso mas desfavorable, siempre que su base este a lo sumo a 1 m. de altura sobre la rasante del terreno colindante.

Si se sitúan en plataformas que superen 1 m. sobre la rasante del terreno, se retranquearán al menos 3 m. de lindes.

Queda prohibido vaciar el contenido de éstas instalaciones a la vía pública.

En cuanto a las condiciones de vaciado de piscinas y balsas, éstas deben contar con una arqueta desavenadora, con un filtro en su salida hacia la red pública con un caudal de salida de la mitad de capacidad de evacuación del colector al que vierten.

El caudal de salida o la conducción de salida se diseñará de acuerdo con el criterio expuesto anteriormente.”

Se añade las siguientes aclaraciones:

Las instalaciones de las piscinas y balsas hacen referencia exclusivamente a los locales técnicos de las mismas.

Las duchas situadas en los espacios libres de parcela deberán guardar la misma distancia de las balsas y ser completamente diáfanos, no disponiendo de cerramientos, admitiendo, a lo más, que el soporte sea masivo con una anchura máxima de 0,60 m., y prolongándolo a lo sumo hasta la salida del grifo, sin otro techado mas que, a lo sumo, el propio soporte hasta la salida del grifo, y a lo más 0,60 respecto a la vertical.

Artículo 39.- Separación a Lindes de Garajes y Construcciones Auxiliares.

“1.- Como norma general las construcciones auxiliares de la principal mantendrán las distancias a lindes que se establezcan en la Ordenanza de este artículo o la de desarrollo correspondiente.

2.- Estas distancias podrán minorarse o eliminarse con autorización municipal, mediante autorización por parte del propietario colindante, de poder obrar en idéntico sentido reflejada en Acta Notarial o



recogida en documento público, inscrito en el Registro de la Propiedad en garantía de publicidad y efectos frente a terceros.

En parcelas con desnivel, podrán tolerarse garajes a una distancia inferior, incluso nula a la alineación oficial o vía pública, siempre que la rasante del terreno supere la pendiente fijada por la Ordenanza correspondiente para rampas de vehículos y, previo informe de los Servicios Técnicos que fijará la distancia del retranqueo.

En estos casos, el tamaño máximo de la construcción coincidirá con el mínimo + 10% de tolerancia dimensional para plazas de garaje cerradas fijadas en la norma HD/91, o norma que le sustituya, y no podrá albergar espacio para más vehículos que los obligatorios en cada zona o sector.

3.- Las pérgolas, cenadores, kioscos, templetas, elementos decorativos de jardinería, aparcamientos exteriores y similares, en caso de estar cubiertos, lo será exclusivamente con elementos de brezo, cañizo, elementos vegetales o textiles, no estando obligados a cumplir retranqueos, en las condiciones previamente expuestas o planteadas desde la unidad de promoción. Excepcionalmente y previa aprobación de proyecto o croquis detallado de forma y materiales se admitirá una cubierta desmontable antirreflectante, sobre una ménsula, ligera, para aparcamientos.

Queda expresamente prohibido techados con obras, fibrocemento, tejas, cubiertas ligeras metálicas o similares; estas edificaciones deberán mantener los retranqueos de zona y computarán edificabilidad salvo condición particular.

4.- Las pérgolas, cenadores, kioscos, templetas, elementos decorativos de jardinería, aparcamientos exteriores y similares, para no computar edificabilidad y mantener retranqueos inferiores a las de zona, o suelos deberán cumplir:

Sus dimensiones no superarán una altura de 2,50 m.

No presentarán ningún cerramiento lateral de fábrica, ni acristalado en más del 40% de su superficie.

Se podrá autorizar la construcción de elementos de obra, no cubiertos ni cerrados lateralmente, tales como barbacoas, con las siguientes condiciones de retranqueo a todos los lindes:

- Barbacoas: 1 metro.*
- Cocinas exteriores: 3 m. como mínimo, se estará en ambos casos a lo dispuesto en la norma HD/91, para chimeneas y conductos de ventilación, para fijar la altura mínima de la salida de humos.*

Los parterres y muretes de hasta 1,40 m. de altura dentro de la parcela, no estarán obligados a mantener retranqueos, respecto de la rasante.”

En el apartado 3 se añadirá

“Como excepción a lo anterior y en el caso exclusivo de las viviendas unifamiliares de tipología agrupada, aislada o pareada, con acceso desde viales privados, se permitirá la construcción de pérgolas con estructura ligera, cubiertas con material antirreflectante (cerámico, brezo, cañizo, policarbonato, madera, metálico, teja, entre otros), siempre que no modifique la estética de la zona y sea para el uso exclusivo de aparcamientos y además con la condición inexcusable de que esté completamente separado de la vivienda a la que sirve. No presentará ningún lateral cerrado de fábrica, cristal o cualquier otro.”

Artículo 59.-Instalaciones de Climatización en Edificios.

“Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores, antenas y demás elementos análogos, podrán sobresalir del plano de fachada. Salvo las ya instaladas en la fecha de aprobación de esta Ordenanza. Cuando se dispusiera un aparato posteriormente a la



aprobación de la misma deberá encontrarse en el interior de un voladizo del inmueble y protegido de las vistas, o bien, presentar un proyecto unitario para el edificio que consiga la protección de vistas y garantice la seguridad de anclajes hacia la vía pública.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire, situados sobre la alineación exterior, no podrán situarse a menos de 3 m. sobre la acera, ni verter a ella el agua procedente de la condensación.

No obstante a lo expuesto en los edificios de nueva planta a partir de la aprobación de esta Ordenanza se obligará en proyecto y será revisado como condición previa a la licencia de 1ª ocupación a dejar una previsión de espacio para la subida y la bajada de conducciones necesarias para el funcionamiento de dicha instalación, en caso de que ésta no pueda transcurrir por patio de luces, consistente en un hueco coincidente en toda la proyección vertical de los forjados. “

Aclaración tras el primer párrafo:

“Se podrán instalar las condensadoras o compresores en la cubierta del edificio siempre que se cumpla las condiciones de seguridad, salubridad y estabilidad del edificio y sus ocupantes. Para ello se instalarán protecciones o barandillas de seguridad en los compresores, cuando su situación así lo requiera, para evitar accidentes.”

Artículo 63. Patios

“Condiciones Especiales para Patios.

Se establecen como condiciones especiales para patios las siguientes:

Tipo de patio	E estar	D dorm	K cocina	C come.	B (baño) L (lav.) y espacios comunes	Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros	
						Según altura H del patio	Valor mínimo en viviendas plurif./unif.
1	SIRVE					0.40 H	6.00/4.00
2	NO	SIRVE				0.25H	3.00
3		Uno u otro	SIRVE			0.20 H	3.00
4		NO	SIRVE			0.15 H	2.00

Siendo:

Tipo 1. Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, incluido el estar.

Tipo 2. Estos patios, podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, excepto al estar.



Tipo 3. Estos patios, podrán servir a las mismas habitaciones que los del tipo 2, no permitiéndose que a ellos recaigan simultáneamente cocinas y dormitorios.

Tipo 4. Estos patios podrán servir únicamente a baños, aseos, lavaderos y a espacios comunes del edificio

En casos de patios cubiertos, existirá una salida de aire en su parte superior de, al menos, 1/6 de la superficie en planta del patio. La cubrición del patio será traslúcida.

- El patio mínimo será de 3 x 3m.
- Se admitirán reducciones de las dimensiones mínimas de los patios de 3 x 3 fijados en las norma HD/91, previo informe de los servicios técnicos y según lo dispuesto en esta ordenanza.
- Para ventilación exclusiva de escaleras y baños, se admitirán los patios de 2 x 2

Se aceptará la compensación dimensional para los casos de imposibilidad material de trazado. Excepción recogida por la norma HD/ 91 y se regulará con las siguientes condiciones, previo informe de los servicios técnicos:

- En función de las dependencias que recaigan al mismo se tomará el patio tipo dispuesto en el Art. 2.12 de las HD/91 a efectos de definir la distancia que guardará el hueco al paramento opuesto.
- La superficie resultante del patio no será menor que la que tuviera el patio cuadrado que correspondiera a cada uso de dependencia.
- La dimensión mínima será de 2,50 m. y el patio de proporción rectangular.

1.- Las ampliaciones de edificios existentes destinados al uso residencial que consistan en la adición de nuevas plantas y cuyos patios no cumplan con las dimensiones mínimas del artículo anterior respecto al edificio resultante, deberán prever, en la zona ampliada, patios con las dimensiones señaladas por dicho artículo. Estos patios deberán tener, además, una medidas tales que superen en 1,5 veces las dimensiones del patio existente.

2.- Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ningún género.

3.- La altura del patio se medirá desde el pavimento de la planta mas baja a que dé servicio, hasta la línea de coronación del mismo, definida ésta por la edificación de mayor altura contenida en el perímetro del patio, excluyendo las edificaciones medianeras colindantes si recaen a un solo lado del mismo. Todo ello con las consideraciones siguientes:

No computarán para determinar la línea de coronación del patio, la caja de escaleras, el cuarto del ascensor y la zona de depósitos de agua, o todos ellos siempre que se encuentren situados en un mismo lado del patio.



En caso que el patio esté adosado a un edificio de mayor altura, los elementos anteriores computaran para determinar la línea de coronación del patio.

4.- Los patios situados junto a cuerpos de mayor altura podrán disponer de las dimensiones correspondientes al edificio mas bajo, siempre y cuando el cuerpo mayor afecte a un solo lado del patio y no abra huecos al mismo.”

Aclaración tras la denominación de los patios del tipo 4, sustituyendo su texto:

Se modifica y aclara el artículo en el sentido de aclarar que:

“El patio caso de ser cubierto será siempre a la altura de la planta superior del mismo para poder cumplir adecuadamente las condiciones exigibles de ventilación y renovación de aire y con materiales translúcidos. Además en cumplimiento del RITE:

a) deberá tener una superficie mínima de ventilación en planta de 0,5 x NT y un mínimo de 4,00 m2, siendo NT el número de locales que puedan contener aparatos conducidos que desemboquen en el patio

b) además, si el patio está cubierto en su parte superior con un techado, éste debe dejar una superficie permanente de comunicación con el exterior del 25% de su superficie en planta, con un mínimo de 4,00 m2

En todo lo no expresado en este artículo deberá justificarse el cumplimiento de las normas de habitabilidad y diseño y del documento básico correspondiente, a los efectos de garantizar la correcta y suficiente circulación del aire y ventilación de las piezas.”

Además se puntualiza las normas vigentes al haber sido sustituida las NHD-91 a las que hace referencia la Ordenanza, por las DC-09 y su modificación, su orden de desarrollo y el Código Técnico en el documento básico DB-SUA

2 A petición de técnicos redactores de proyectos de obras y con relación al artículo 83.9 Trasteros en garajes

2.-Modificación del artículo 83 de las Ordenanzas Municipales de la Edificación y Uso del Suelo

Se solicita que se adecue la Ordenanza Municipal para adaptar el artículo 83 de las Ordenanzas al Código Técnico de la Edificación, al ser una normativa de rango superior, con relación a los trasteros en garajes.

En la Ordenanza dice en el artículo 83, apartado 9:

“9. No se permitirá el uso de locales de almacenamiento (trasteros), salvo que constituyan un único sector independiente con una superficie menor ó igual que el 10% de la superficie del garaje de que se trate. “

Se aporta por parte de técnicos la contestación con arreglo al Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SI-PROPAGACIÓN INTERIOR, da el Consejo Superior CSAE , de conformidad con el mismo, en la que as condiciones de evacuación relativa a trasteros en aparcamientos de viviendas, y la necesidad de creación de un sector de incendios diferenciado depende de la superficie del conjunto de trasteros que se ubican en dicha dependencia. Se recoge esta como modificación del artículo 83.9:



“9.-Zona de trasteros en garajes

Es importante considerar que para la calificación de la superficie del trastero cuando forma un conjunto, se hace referencia al conjunto de ella y no a cada trastero, a no ser que éste sea por si solo un sector de incendios. Es decir debe sumarse para considerar cual es la superficie a aplicar, la superficie la de todo el grupo de trasteros.

Por lo tanto si el conjunto compacto de trasteros supera los 50 m² y no los 100 m² será tratado como riesgo bajo. Si no supera los 50 m² se considera sector de incendios del aparcamiento, y por consiguiente no hace falta ninguna puerta especial. Se clasificarán conforme a la tabla 2.1 DB-SI1, en las que consta todas las características constructivas de los mismos.

En concreto:

- a) Si no excede de 50 m² no se considera zona de riesgo especial, por lo que, ni el conjunto de la zona, ni cada trastero individualmente considerado precisan cumplir ninguna condición de compartimentación respecto al garaje.*
- b) Si está comprendida entre 50 m² y 100 m² constituye una zona de riesgo especial bajo, por lo que debe estar delimitada por elementos separadores EI-90 y puertas de acceso a la zona EI₂45-C5. No obstante se recuerda que, por el lado del aparcamiento, dichas exigencias son EI-120 y EI₂ 60-c5 respectivamente.*
- c) Si está comprendida entre 100 m² y 500 m² constituye zona de riesgo especial medio, por lo que debe estar delimitada por elementos separadores EI-120 y en cada acceso a la zona debe haber un vestíbulo de independencia con paredes EI-120 y puertas EI₂45-C5*
- d) Si excede de 500 m² constituye zona de riesgo especial alto, por lo que deberá estar delimitada por elementos separadores EI-180 y en cada acceso a la zona debe haber un vestíbulo de independencia con paredes EI-120 y puertas EI₂45-C5*

En los casos c) y d) la puerta de paso desde el aparcamiento a vestíbulo de independencia debe abrir hacia el vestíbulo. En todo lo no expresado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en las condiciones de Evacuación del CTE-DBSI o norma que los sustituya.”

3.-A petición de técnicos del Servicio de Infraestructuras

En relación con las instalaciones de protección de incendios que requieren abastecimiento de agua, proponen incluir lo siguiente:

Artículo 157.-Abastecimiento de Agua Potable.

“1.- Dotaciones:

- a) La volumetría teórica para el cálculo de consumo diario será al menos de 200 l/ ha. y día.*
- b) La presión mínima de servicio en el punto más desfavorable de suministro deberá ser, al menos, 1 kp./cm².*

En zonas industriales la dotación media será de 2 lit. x ha./sg.

- c) Las redes de distribución serán malladas, tomándose un caudal punta de al menos 2,4 veces el caudal medio y se tenderán tuberías por ambos lados de la calle. Se evitará la formación de puntos extremos de red o testeras.*



2.- Condiciones de diseño:

- a) *En general, se cumplirán las Condiciones del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.*
- b) *Las tuberías empleadas en la red general de distribución, serán de fundición dúctil, de igual material serán todas las piezas y valvulería. Estarán debidamente homologadas y sus características serán aceptadas previamente por los Servicios Municipales. Todas las instalaciones y redes de agua potable cumplirán con el Reglamento del Servicio de Agua Potable del Ayuntamiento de Santa Pola.”*

Se propone añadir un apartado 3

“3.-Instalaciones de protección contra incendios que requieren abastecimiento de agua

Los sistemas de abastecimiento deben cumplir tres requisitos básicos conocidos como necesidades de abastecimiento:

Presión

Caudal

Tiempo de autonomía

El RDL 513/2017 Reglamento de instalaciones de protección contra incendios dice textualmente que las condiciones establecidas de presión, caudal y reserva de agua deberán estar adecuadamente garantizadas.

Si los servicios públicos de abastecimiento de agua garantizan las condiciones exigidas, la toma de la instalación se hará a la red general y será independiente de cualquier otro uso.

Si los servicios públicos de abastecimiento de agua no pueden garantizar las condiciones de suministro será necesario instalar en el edificio un depósito de agua con capacidad suficiente y equipos de bombeo adecuados para cumplir dichas condiciones.

Es por ello que los titulares de actividades, licencias o autorizaciones que deban disponer de instalaciones de protección contra incendios que requieran de abastecimiento de agua, deberán acreditar el cumplimiento del citado reglamento mediante alguna de las siguientes opciones:

1. Certificado de la empresa concesionaria de abastecimiento de agua que acredite que las condiciones de presión, caudal y tiempo de autonomía quedan garantizadas con la conexión directa a la red existente.

2.-Instalación de los elementos necesarios para conseguir dichas condiciones: depósito, bombeo y grupo electrógeno. “

b) ARTÍCULOS MODIFICADOS

Artículo 34 .-Cerramiento de Parcela.

“Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Cerramientos.

1.- Todos los solares y los terrenos que el Ayuntamiento determine formalmente, previos los procedimientos contradictorios oportunos, deberán cerrarse con las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, de acuerdo con las disposiciones de la correspondiente ordenanza municipal En cualquier caso, los cerramientos deben cumplir las siguientes condiciones:



- a) *En el casco Urbano, salvo que la Ordenanza disponga otra cosa, se cerrará sobre la alineación oficial y a los lindes, con una altura máxima de 2 m. El cerramiento será sólido y opaco.*
- b) *En zona de edificación abierta, salvo que se disponga otra cosa en la Ordenanza, se cercará sobre las líneas de propiedad o lindes, con las siguientes condiciones:*
- *Cerramientos sobre la alineación oficial.*
 - *Cerramiento opaco hasta una altura máxima de 1,40 m. con las condiciones estéticas que se fijen para cada zona.*
 - *Cerramientos y protecciones diáfanos (pantallas vegetales, celosías, vallados metálicos, hasta una altura máxima total de 2,20 m.)*
 - *No se permitirán elementos que pudieran causar daños o lesiones a personas o animales, especialmente en los remates superiores de los vallados.*
 - *Se permitirá sobrepasar la altura máxima de 2,20 m. en 0,40 m. más en la puerta de acceso a la parcela para decoración de la misma con una visera, tejadillo, o marquesina que no exceda de 1 m. en viviendas unifamiliares ni 3,50 m. en cerramientos comunitarios de urbanizaciones. Dichas viseras no sobrepasarán la alineación oficial ni tendrán un ancho superior a 0,60 m.*
 - *Cerramientos entre medianerías.*
 - *Cerramiento opaco hasta una altura máxima de 1,40 m. con las condiciones estéticas que se fijen para cada zona.*
 - *Cerramientos y protecciones diáfanos (pantallas vegetales, celosías, vallados metálicos, hasta una altura máxima total de 1,80 m.)*
 - *No se permitirán elementos que pudieran causar daños o lesiones a personas o animales, especialmente en los remates superiores de los vallados.*
 - *Se permitirá la ejecución de armarios para las herramientas siempre que estos no sobresalgan del 1,40 m. de altura permitida de cerramiento opaco incluidos remates con un ancho máximo de 0,60 m.. Deberán ejecutarse con los mismos materiales del vallado opaco e integrarlos en el entorno.*
 - *Criterios de medición.*
 - *El punto de medida de la altura será tomado en la rasante de la parcela o predio a cercar, en el centro de la longitud de la fachada, siempre que entre sus extremos no haya un desnivel superior a 1,50 m..*
 - *En parcelas con calles en pendiente –longitudinal- plataformas del predio y del vial a igual rasante pero con desniveles. Habrá que dividir la fachada en tramos de modo que cumplan la condición anterior.*
 - *En parcelas cuya rasante está a cota superior respecto al viario o espacio público –pendiente transversal o distinta rasante de la plataforma entre dos unidades-. El computo se realizará desde la rasante de la parcela, en las mismas condiciones expuestas respecto al punto de medida, pero deberá cumplir simultáneamente que ningún punto del muro ciego este a una altura superior a 2,20 m. desde el espacio público.*



- Cuando la diferencia de rasante –pendiente transversal– sea entre dos medianeros el punto de medida de la altura se tomará en el punto medio del desnivel entre ambas plataformas.
- El criterio de medición de alturas y de banqueo entre medianeros en caso de desnivel –longitudinal– será igual al expuesto para fachadas.
- Cuando existiera entre dos medianeras desnivel longitudinal y transversal, es decir la medianería no tuviere una altura uniforme de rasantes en su longitud y además existiere desnivel entre las plataformas de las dos viviendas o unidades a cercar, se deberá realizar el escalonamiento longitudinal tal y como se ha referido para desniveles superiores a 1,50 m. y el punto de medida en el punto medio entre las alturas de ambas plataformas.

A los efectos de esta Ordenanza se llama:

Pendiente Longitudinal. Cuando las 2 plataformas linderas ya sea entre medianeras o de la parcela con el vial o espacio público colindante, están a las mismas rasantes, pero éstas no son uniformes sino que existe un desnivel a lo largo de dicho linde.

Pendiente Transversal. Cuando 2 plataformas linderas están a distinta rasante ya sea entre 2 medianeras o una parcela con el vial o espacio público colindante.

Medianera entre viviendas Aclarar que pese a que las medianeras son los lindes entre diferentes parcelas, se debe entender de aplicación las mismas condiciones de éstas a los elementos de separación entre viviendas sobre una parcela común, al objeto de evitar posibles molestias entre vecinos. Esta misma aclaración será válida para todos los elementos relativos a construcciones auxiliares y balsas o piscinas.

Cerramientos y protecciones diáfanos. Respecto a los cerramientos y protecciones diáfanos, tendrán semejante consideración tanto los elementos de malla electrosoldada de simple torsión, gaviones, y vallados con chapa plana metálica perforada o tipo deployé que cuenten con una superficie hueca de al menos del 60% de su área distribuida de un modo uniforme, e igualmente tendrán dicha consideración los elementos de vidrio de seguridad transparente o translúcido, montado sobre una estructura ligera.

c).-En el suelo No urbanizable Común En Suelo No Urbanizable común se podrá realizar vallados con las normas establecidas para la edificación abierta.”

Artículo 37.-Piscinas, Aljibes, Balsas y Pozos.

“1.- Las piscinas y sus construcciones anexas destinadas a instalaciones, mantendrán los retranqueos que se fijan en este artículo como ordenanza municipal o en las dictadas en desarrollo del presente. **Las instalaciones de las piscinas y balsas hacen referencia exclusivamente a los locales técnicos de las mismas.**

2.- Estas instalaciones dispondrán obligatoriamente del sistema de depuración del agua.

3.- Las piscinas, parques acuáticos y similares se atenderán a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

4.- Las piscinas, las balsas, pozos y aljibes, así como las construcciones anexas destinadas a las instalaciones de las mismas mantendrán retranqueos a lindes de al menos 1 m., en caso mas desfavorable, siempre que su base este a lo sumo a 1 m. de altura sobre la rasante del terreno colindante.



Si se sitúan en plataformas que superen 1 m. sobre la rasante del terreno, se retranquearán al menos 3 m. de lindes.

Las duchas situadas en los espacios libres de parcela deberán guardar la misma distancia de las balsas y ser completamente diáfanas, no disponiendo de cerramientos, admitiendo, a lo más, que el soporte sea masivo con una anchura máxima de 0,60 m., y prolongándolo a lo sumo hasta la salida del grifo, sin otro techado mas que, a lo sumo, el propio soporte hasta la salida del grifo, y a lo más 0,60 respecto a la vertical.

Queda prohibido vaciar el contenido de éstas instalaciones a la vía pública.

En cuanto a las condiciones de vaciado de piscinas y balsas, éstas deben contar con una arqueta desavenadora, con un filtro en su salida hacia la red pública con un caudal de salida de la mitad de capacidad de evacuación del colector al que vierten.

El caudal de salida o la conducción de salida se diseñará de acuerdo con el criterio expuesto anteriormente.”

Artículo 39.- Separación a Lindes de Garajes y Construcciones Auxiliares.

“1.- Como norma general las construcciones auxiliares de la principal mantendrán las distancias a lindes que se establezcan en la Ordenanza de este artículo o la de desarrollo correspondiente.

2.- Estas distancias podrán minorarse o eliminarse con autorización municipal, mediante autorización por parte del propietario colindante, de poder obrar en idéntico sentido reflejada en Acta Notarial o recogida en documento público, inscrito en el Registro de la Propiedad en garantía de publicidad y efectos frente a terceros.

En parcelas con desnivel, podrán tolerarse garajes a una distancia inferior, incluso nula a la alineación oficial o vía pública, siempre que la rasante del terreno supere la pendiente fijada por la Ordenanza correspondiente para rampas de vehículos y, previo informe de los Servicios Técnicos que fijará la distancia del retranqueo.

En estos casos, el tamaño máximo de la construcción coincidirá con el mínimo + 10% de tolerancia dimensional para plazas de garaje cerradas fijadas en la norma HD/91, o norma que le sustituya, y no podrá albergar espacio para más vehículos que los obligatorios en cada zona o sector.

3.- Las pérgolas, cenadores, kioscos, templetos, elementos decorativos de jardinería, aparcamientos exteriores y similares, en caso de estar cubiertos, lo será exclusivamente con elementos de brezo, cañizo, elementos vegetales o textiles, no estando obligados a cumplir retranqueos, en las condiciones previamente expuestas o planteadas desde la unidad de promoción. Excepcionalmente y previa aprobación de proyecto o croquis detallado de forma y materiales se admitirá una cubierta desmontable antirreflectante, sobre una ménsula, ligera, para aparcamientos.

Queda expresamente prohibido techados con obras, fibrocemento, tejas, cubiertas ligeras metálicas o similares; estas edificaciones deberán mantener los retranqueos de zona y computarán edificabilidad salvo condición particular.

Como excepción a lo anterior y en el caso exclusivo de las viviendas unifamiliares de tipología agrupada, aislada o pareada, con acceso desde viales privados, se permitirá la construcción de pérgolas con estructura ligera, cubiertas con material antirreflectante (cerámico, brezo, cañizo, policarbonato, madera, metálico, teja, entre otros), siempre que no modifique la estética de la zona y



sea para el uso exclusivo de aparcamientos y además con la condición inexcusable de que esté completamente separado de la vivienda a la que sirve. No presentará ningún lateral cerrado de fábrica, cristal o cualquier otro.

4.- Las pérgolas, cenadores, kioscos, templetas, elementos decorativos de jardinería, aparcamientos exteriores y similares, para no computar edificabilidad y mantener retranqueos inferiores a las de zona, o suelos deberán cumplir:

Sus dimensiones no superarán una altura de 2,50 m.

No presentarán ningún cerramiento lateral de fábrica, ni acristalado en más del 40% de su superficie.

Se podrá autorizar la construcción de elementos de obra, no cubiertos ni cerrados lateralmente, tales como barbacoas, con las siguientes condiciones de retranqueo a todos los lindes:

- Barbacoas: 1 metro.
- Cocinas exteriores: 3 m. como mínimo, se estará en ambos casos a lo dispuesto en la norma HD/91, para chimeneas y conductos de ventilación, para fijar la altura mínima de la salida de humos.

Los parterres y muretes de hasta 1,40 m. de altura dentro de la parcela, no estarán obligados a mantener retranqueos, respecto de la rasante.”

Artículo 59.-Instalaciones de Climatización en Edificios.

“Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores, antenas y demás elementos análogos, podrán sobresalir del plano de fachada. Salvo las ya instaladas en la fecha de aprobación de esta Ordenanza. Cuando se dispusiera un aparato posteriormente a la aprobación de la misma deberá encontrarse en el interior de un voladizo del inmueble y protegido de las vistas, o bien, presentar un proyecto unitario para el edificio que consiga la protección de vistas y garantice la seguridad de anclajes hacia la vía pública.

Se podrán instalar las condensadoras o compresores en la cubierta del edificio siempre que se cumpla las condiciones de seguridad, salubridad y estabilidad del edificio y sus ocupantes. Para ello se instalarán protecciones o barandillas de seguridad en los compresores, cuando su situación así lo requiera, para evitar accidentes.”

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire, situados sobre la alineación exterior, no podrán situarse a menos de 3 m. sobre la acera, ni verter a ella el agua procedente de la condensación.

No obstante a lo expuesto en los edificios de nueva planta a partir de la aprobación de esta Ordenanza se obligará en proyecto y será revisado como condición previa a la licencia de 1ª ocupación a dejar una previsión de espacio para la subida y la bajada de conducciones necesarias para el funcionamiento de dicha instalación, en caso de que ésta no pueda transcurrir por patio de luces, consistente en un hueco coincidente en toda la proyección vertical de los forjados. “



Artículo 63. Patios

“Condiciones Especiales para Patios.

Se establecen como condiciones especiales para patios las siguientes:

Tipo de patio	E estar	D dorm	K cocina	C come.	B (baño) L (lav.) y espacios comunes	Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros	
						<i>Según altura H del patio</i>	<i>Valor mínimo en viviendas plurif./unif.</i>
1	SIRVE					0.40 H	6.00/4.00
2	NO	SIRVE				0.25H	3.00
3		Uno u otro	SIRVE		0.20 H	3.00	
4		NO	SIRVE		0.15 H	2.00	

Siendo:

Tipo 1. Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, incluido el estar.

Tipo 2. Estos patios, podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, excepto al estar.

Tipo 3. Estos patios, podrán servir a las mismas habitaciones que los del tipo 2, no permitiéndose que a ellos recaigan simultáneamente cocinas y dormitorios.

Tipo 4. Estos patios podrán servir únicamente a baños, aseos, lavaderos y a espacios comunes del edificio

El patio caso de ser cubierto será siempre a la altura de la planta superior del mismo, para poder cumplir adecuadamente las condiciones exigibles de ventilación y renovación de aire y con materiales translúcidos. Además en cumplimiento del RITE:

a) deberá tener una superficie mínima de ventilación en planta de 0,5 x NT y un mínimo de 4,00 m², siendo NT el número de locales que puedan contener aparatos conducidos que desemboquen en el patio

b) además, si el patio está cubierto en su parte superior con un techado, éste debe dejar una superficie permanente de comunicación con el exterior del 25% de su superficie en planta, con un mínimo de 4,00 m²



En todo lo no expresado en este artículo deberá justificarse el cumplimiento de las normas de habitabilidad y diseño y del documento básico correspondiente, a los efectos de garantizar la correcta y suficiente circulación del aire y ventilación de las piezas.

Aclaraciones generales:

- El patio mínimo será de 3 x 3m.
- Se admitirán reducciones de las dimensiones mínimas de los patios de 3 x 3, siempre que estuvieran así fijados **en las normas DC/09, modificaciones y órdenes de desarrollo, así como el CTE-DB-SUA**, previo informe de los servicios técnicos y según lo dispuesto en esta ordenanza.
- Para ventilación exclusiva de escaleras y baños, se admitirán los patios de 2 x 2

Se aceptará la compensación dimensional para los casos de imposibilidad material de trazado. Excepción recogida por **las normas de habitabilidad y diseño** y se regulará con las siguientes condiciones, previo informe de los servicios técnicos:

- En función de las dependencias que recaigan al mismo se tomará el patio tipo dispuesto en las **normas de habitabilidad y diseño vigentes**
- La superficie resultante del patio no será menor que la que tuviera el patio cuadrado que correspondiera a cada uso de dependencia.
- La dimensión mínima será de 2,50 m. y el patio de proporción rectangular.

1.- Las ampliaciones de edificios existentes destinados al uso residencial que consistan en la adición de nuevas plantas y cuyos patios no cumplan con las dimensiones mínimas del artículo anterior respecto al edificio resultante, deberán prever, en la zona ampliada, patios con las dimensiones señaladas por dicho artículo. Estos patios deberán tener, además, una medidas tales que superen en 1,5 veces las dimensiones del patio existente.

2.- Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ningún género.

3.- La altura del patio se medirá desde el pavimento de la planta mas baja a que dé servicio, hasta la línea de coronación del mismo, definida ésta por la edificación de mayor altura contenida en el perímetro del patio, excluyendo las edificaciones medianeras colindantes si recaen a un solo lado del mismo. Todo ello con las consideraciones siguientes:

No computarán para determinar la línea de coronación del patio, la caja de escaleras, el cuarto del ascensor y la zona de depósitos de agua, o todos ellos siempre que se encuentren situados en un mismo lado del patio.

En caso que el patio esté adosado a un edificio de mayor altura, los elementos anteriores computaran para determinar la línea de coronación del patio.



4.- *Los patios situados junto a cuerpos de mayor altura podrán disponer de las dimensiones correspondientes al edificio mas bajo, siempre y cuando el cuerpo mayor afecte a un solo lado del patio y no abra huecos al mismo”*

Artículo 83 Ventilación

“1. Todos los locales objeto de esta Ordenanza, deberán disponer de ventilación natural o forzada, de forma que ésta quede “suficientemente asegurada”. Los huecos de ventilación enfrentados, no distarán más de 25mt., con el fin de asegurar una buena ventilación, en caso de no cumplir esta condición se exigirá ventilación forzada.

2. Independientemente del sistema de ventilación elegido, deberá garantizarse la inexistencia de puntos en los que puedan acumularse gases o humos debido a un barrido insuficiente

3. En el caso de ventilación natural, únicamente se permitirán huecos de ventilación a fachada, separados como mínimo 4 m. de las fincas colindantes, no autorizándose dichos huecos a fachadas interiores que no dispongan de acceso para los vehículos del Servicio Contra Incendios.

4. Se entiende por ventilación natural aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos de aireación por cada 200 m. cuadrados de superficie del local y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de 15 m. cúbicos por hora y metro cuadrado de local.

5. Los conductos de extracción así como la chimenea de expulsión de humos estarán contruidos con materiales resistentes al fuego RF-120 y serán para uso exclusivo de la ventilación normal de garaje aparcamiento e independiente de los de ventilación de seguridad.

6. Las chimeneas de extracción sobrepasarán en 1 metro la altura máxima de la edificación en un radio de 15 m.. En el caso de acceder a lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 m..

7. Se practicarán huecos suficientes para la entrada libre de aire en cada planta del aparcamiento, de forma que la velocidad del aire no supere 2 m./segundo, salvo en el interior de conductos cerrados.

8. Queda prohibido el sistema de ventilación consistente en la impulsión de aire al interior de los garajes aparcamientos y su salida libre al exterior por los accesos para vehículos, salvo que se instalen detectores de incendio en número suficiente, actuando sobre la parada inmediata del sistema de ventilación y que no exista posibilidad de otro sistema de ventilación.

9.-Zona de trasteros en garajes

Es importante considerar que para la calificación de la superficie del trastero cuando forma un conjunto, se hace referencia al conjunto de ella y no a cada trastero, a no ser que éste sea por si solo un sector de incendios. Es decir debe sumarse para considerar cual es la superficie a aplicar, la superficie la de todo el grupo de trasteros.



Por lo tanto si el conjunto compacto de trasteros supera los 50 m² y no los 100 m² será tratado como riesgo bajo. Si no supera los 50 m² se considera sector de incendios del aparcamiento, y por consiguiente no hace falta ninguna puerta especial. Se clasificarán conforme a la tabla 2.1 DB-SI1, en las que consta todas las características constructivas de los mismos.

En concreto:

- e) Si no excede de 50 m² no se considera zona de riesgo especial, por lo que, ni el conjunto de la zona, ni cada trastero individualmente considerado precisan cumplir ninguna condición de compartimentación respecto al garaje.**
- f) Si está comprendida entre 50 m² y 100 m² constituye una zona de riesgo especial bajo, por lo que debe estar delimitada por elementos separadores EI-90 y puertas de acceso a la zona EI₂45-C5. No obstante se recuerda que, por el lado del aparcamiento, dichas exigencias son EI-120 y EI₂60-c5 respectivamente.**
- g) Si está comprendida entre 100 m² y 500 m² constituye zona de riesgo especial medio, por lo que debe estar delimitada por elementos separadores EI-120 y en cada acceso a la zona debe haber un vestíbulo de independencia con paredes EI-120 y puertas EI₂45-C5**
- h) Si excede de 500 m² constituye zona de riesgo especial alto, por lo que deberá estar delimitada por elementos separadores EI-180 y en cada acceso a la zona debe haber un vestíbulo de independencia con paredes EI-120 y puertas EI₂45-C5**

En los casos c) y d) la puerta de paso desde el aparcamiento a vestíbulo de independencia debe abrir hacia el vestíbulo. En todo lo no expresado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en las condiciones de Evacuación del CTE-DBSI o norma que los sustituya.

No se permitirá el cerramiento de plazas de aparcamiento en aparcamientos públicos y privados”.

Artículo 157.-Abastecimiento de Agua Potable.

“1.- Dotaciones:

- d) La volumetría teórica para el cálculo de consumo diario será al menos de 200 l/ ha. y día.**
- e) La presión mínima de servicio en el punto más desfavorable de suministro deberá ser, al menos, 1 kp./cm².**

En zonas industriales la dotación media será de 2 lit. x ha./sg.

- f) Las redes de distribución serán malladas, tomándose un caudal punta de al menos 2,4 veces el caudal medio y se tenderán tuberías por ambos lados de la calle. Se evitará la formación de puntos extremos de red o testeras.**

2.- Condiciones de diseño:

- c) En general, se cumplirán las Condiciones del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.**
- d) Las tuberías empleadas en la red general de distribución, serán de fundición dúctil, de igual material serán todas las piezas y valvulería. Estarán debidamente homologadas y sus**



características serán aceptadas previamente por los Servicios Municipales. Todas las instalaciones y redes de agua potable cumplirán con el Reglamento del Servicio de Agua Potable del Ayuntamiento de Santa Pola.”

3.-Instalaciones de protección contra incendios que requieren abastecimiento de agua

Los sistemas de abastecimiento deben cumplir tres requisitos básicos conocidos como necesidades de abastecimiento:

Presión

Caudal

Tiempo de autonomía

El RDL 513/2017 Reglamento de instalaciones de protección contra incendios dice textualmente que las condiciones establecidas de presión, caudal y reserva de agua deberán estar adecuadamente garantizadas.

Si los servicios públicos de abastecimiento de agua garantizan las condiciones exigidas, la toma de la instalación se hará a la red general y será independiente de cualquier otro uso.

Si los servicios públicos de abastecimiento de agua no pueden garantizar las condiciones de suministro será necesario instalar en el edificio un depósito de agua con capacidad suficiente y equipos de bombeo adecuados para cumplir dichas condiciones.

Es por ello que los titulares de actividades, licencias o autorizaciones que deban disponer de instalaciones de protección contra incendios que requieran de abastecimiento de agua, deberán acreditar el cumplimiento del citado reglamento mediante alguna de las siguientes opciones:

1. Certificado de la empresa concesionaria de abastecimiento de agua que acredite que las condiciones de presión, caudal y tiempo de autonomía quedan garantizadas con la conexión directa a la red existente.

2.-Instalación de los elementos necesarios para conseguir dichas condiciones: depósito, bombeo y grupo electrógeno. “

Santa Pola, 14 de mayo de 2018

fdo. María José Mojica Marhuenda
Arquitecta municipal