

Capítulo 5º

Condiciones generales de Edificación.

*capítulo 5º***CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.****5.1.- DEFINICIONES.**

A efectos de las presentes NORMAS REGULADORAS, se dan las siguientes definiciones:

Sector : Unidad de planeamiento en suelo urbanizable.

Polígono : Unidad de ejecución en suelo urbanizable.

Parcela: Lote de terreno apto o no para la edificación, según la ordenación aprobada.

Parcela mínima: La menor superficie de parcela admisible. Será por vivienda para ordenanzas con tipología unifamiliar, y por actuación para ordenanzas de tipología multifamiliar o colectiva.

Solar: Superficie dotada de calzada pavimentada, encintado de aceras, acometidas de agua potable, alcantarillado, alumbrado público y energía eléctrica.

Parcela edificable: Excluidos viales y espacios libres de uso público.

Ocupación máxima de solar: Porcentaje ocupado en planta por la edificación, relativo a la superficie neta del mismo.

Superficie ocupada: Es la limitada por las proyecciones, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de toda la construcción, incluidos los semisótanos.

Edificabilidad superficial: Relación entre la edificación construida, expresada en m², y la superficie de la parcela edificable o sector de que se trate expresada en m².

Superficie edificada: La suma de la definida por las líneas exteriores de la construcción en cada planta.

Densidad de viviendas: Número máximo de unidades de vivienda por hectárea de parcela o sector.

Alineación: Es la línea que separa los espacios de titularidad y uso público de los espacios de titularidad y uso privado. Normalmente coinciden con el borde interior de las aceras y con la línea límite del dominio de las parcelas.

Retranqueo: Distancia obligatoria entre la alineación oficial y la línea de fachada.

Altura de edificación: Número de plantas o distancia en vertical desde el nivel de la acera o terreno natural hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano inferior del último forjado. Dicha altura será medida en el punto en que esta distancia sea mayor.

A estos efectos se contabilizarán en el número de plantas, los áticos, abuhardillados y plantas diáfanas. Los semisótanos no contabilizan.

Considerando como plantas diáfanas las que tienen una altura mayor o igual a 1 m. sobre el terreno o rasante de acera, y como semisótano el que tiene el carácter de tal por sobresalir menos de un metro sobre el terreno inmediato o sobre el nivel de la acera.

Altura de piso: Distancia en vertical entre caras interiores de forjados consecutivos.

Altura libre de piso: Distancia entre la cara superior del pavimento a la inferior del techo, en la misma planta.

Edificación aislada: Es la situada en parcela independiente, con solución de continuidad a otras edificaciones y acceso exclusivo desde la calle o espacio comunitario.

Edificación agrupada o adosada: Es la situada en parcela independiente en contigüidad con otra edificación y con solución de continuidad al otro lindero.

Edificación en manzana cerrada: Es la que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que contornean la manzana con patio interior de manzana o sin él.

Vivienda unifamiliar: Es la que tiene acceso independiente, desde la calle o espacio comunitario.

Vivienda multifamiliar o colectiva: Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Fachada. Limite con la calle o espacio libre que constituya el acceso principal a la parcela. Se considera fachada principal la alineación de mayor longitud.

Linderos. Límites transversales al de fachada.

Trasdós. Limite opuesto al de fachada.

5.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

5.2.1.- Alineaciones.

- a. En los planos de ordenación se señalan las alineaciones de las calles de nueva apertura, así como las modificaciones introducidas en las calles actuales. En el resto de los casos las alineaciones de fachada mantendrán su estructura actual.
- b. En las ordenanzas se indican los retranqueos que procedan en su caso.
- c. Las parcelas ubicadas en zonas del suelo urbano que carezcan de urbanización, o que deban ser objeto de un Plan Especial o Estudio de Detalle, vendrán obligadas a someterse a las directrices que en cuanto a trazado de calles y dotación de servicios señalan las presentes NORMAS URBANISTICAS.
- d. En todas las esquinas de calles abiertas al tráfico rodado y marcadas en los planos de ordenación, en las que al menos una de las calles concurrentes tenga una anchura (distancia entre alineaciones) igual o menor de cinco metros, se dispondrá un chaflán que arranque en ambos lados como mínimo a dos metros del punto de intersección de las alineaciones de las dos calles concurrentes. Salvo que expresamente se indique en planeamiento o mediante Estudio de Detalle se fije otra solución.
- e. El chaflán indicado en el párrafo primero se dispondrá en una altura de al menos cuatro metros desde la cota de la acera.

5.2.2.- Altura de la edificación.

- Los planos de ordenación indican las alturas máximas permitidas en número de plantas.

La alturas máximas admisibles según número de plantas serán:

I Planta	4,5 m
II Plantas	7,5 m
III Plantas	10,5 m
IV Plantas	13,5 m

- La altura se medirá en una vertical cualquiera de la línea de fachada del cuerpo principal de la edificación desde el nivel de la acera o rasante oficial hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero. En caso de fachadas retranqueadas respecto de la acera o de los espacios públicos colindantes, el nivel a considerar para la medición de la altura máxima, será el de la intersección del terreno con el correspondiente paramento de fachada en cualquier punto de la misma.

-
- En parcelas comprendidas en manzanas con fachadas opuestas a calles o espacios libres con distinta rasante, la altura del edificio se escalonará según la línea de máxima pendiente del terreno sin superar en ninguna de las fachadas laterales (o medianeras en su caso) la altura máxima incrementada en 1.50 metros, pero permitiendo en todo caso un fondo máximo de 6 m para en el primer volumen colindante con el espacio público o lindero más alto y respetándose en las fachadas principal y posterior la altura máxima permitida.

La altura se medirá respecto de las rasantes del terreno o, en el caso de linderos medianeros, respecto de la línea virtual que une rasantes oficiales.

En el supuesto de que el lindero más alto no sea calle, se admite sustituir la rasante de esta por la media del terreno natural en dicho lindero más alto.

Análogamente en el caso de no ser el lindero más bajo vial o espacio público.

- Además se respetará la limitación de edificabilidad establecida en la ordenanza específica.
- A los efectos del cómputo de plantas y de la edificabilidad se incluirán en todo caso las plantas bajas, las plantas retranqueadas, las entreplantas y los semisótanos que sobresalgan más de un metro de la rasante de la acera, o de no existir ésta, de cualquier punto del terreno natural en contacto con la edificación.
- En todo caso se autorizarán edificios con altura menor que la máxima.
- En caso de edificación escalonada computarán a efectos de edificabilidad todas las superficies construidas emergentes más de un metro (a la cara inferior de su correspondiente forjado) sobre el terreno natural a rasante (virtual) considerada.
- En los supuestos de que las rasantes de las calles o espacios libres no estén bien definidas, el Ayuntamiento podrá exigir al interesado que tramite un estudio de detalle para la definición de las mismas.
- Sobre la altura anteriormente definida no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos y cualquier tipo de instalaciones que no estén a su vez retranqueadas dentro del plano que forma 45° con el plano vertical de edificación desde la parte superior de la cubierta o de su antepecho si este existiera.
- Sólo se permitirán pequeños depósitos, torreones de escalera e instalaciones que por razones técnicas hayan de ir situadas por encima de la última planta.
- Todo tipo de construcción dedicado estrictamente a depósitos, instalaciones y maquinaria irán incluidos totalmente en casetas de fábrica que formen cuerpos regulares de edificios, con una altura máxima de 3,00 m. sobre el nivel del forjado de la última planta. La máxima superficie de estas casetas para depósitos e instalaciones será 15 m² o aquella que justificadamente sea necesaria.

- Además de lo especificado en el párrafo anterior, se permitirá como construcciones por encima de la altura, los antepechos o motivos ornamentales seguidos con el mismo paramento de fachada con una altura máxima de 1,20 metros y sobre esta línea solamente motivos ornamentales sueltos o elementos de cerrajería, con una altura máxima de 0,50 m.
- Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a nivel igual o inferior a la rasante del terreno. Se entiende por semisótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a una altura máxima de un metro sobre la rasante de la acera o, de no existir ésta, sobre cualquier punto del terreno en contacto con la edificación. Si la cara inferior del forjado del techo supera esta altura máxima de un metro, computará a todos los efectos como una planta más. Análogo criterio se seguirá si se prevé algún hueco que esté bajo la franja situada en un metro por debajo de la cara inferior del forjado.
- Los sótanos y semisótanos podrán autorizarse cuando su uso esté vinculado a aparcamientos, instalaciones o dependencias propias del edificio, siempre que se guarden las debidas medidas de seguridad. Los sótanos no computan a efectos de edificabilidad.
- En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótano.

5.2.3.- Patios y Escaleras.

- a. Se permitirán patios interiores de luces, siempre que su forma permita la inscripción de un círculo de diámetro equivalente a un cuarto de la altura, no obstante lo anterior, se considera patio mínimo el que inscriba un círculo de 3 (tres) metros de diámetro.
- b. La altura a considerar se medirá desde una rasante no superior a la del piso de la vivienda más baja hasta la línea superior del último forjado.
- c. En el caso de patios irregulares, el círculo inscribible puede sustituirse por la elipse de área equivalente, en la que la relación del eje mayor al menor no exceda la de 3 a 2, y siempre que el eje menor no sea inferior a 3 metros.
- d. Los patios abiertos a fachada no podrán exceder en su fondo de los dos tercios de su boca y ésta última tendrá un mínimo de 3 metros.
- e. Los patios que den a escaleras no tendrán más limitación en sus dimensiones que lo dispuesto en la legislación vigente.
- f. De existir vuelos que sobresalgan de los paramentos laterales, las dimensiones de los patios se medirán a partir del punto más saliente de dichos elementos volados.

- g. Las habitaciones vivideras que den a terrazas interiores serán permitidas siempre que la profundidad de estas terrazas sea igual o menor que su anchura.
- h. Los edificios cuyo número de viviendas no exceda de 20 podrán tener una sola escalera, en la cual el ancho libre mínimo en todos sus tramos no podrá ser inferior a 1.00 m.
- i. En los edificios que consten de 21 a 30 viviendas, pueden hacerse dos escaleras iguales a las del párrafo anterior o una sola con anchura libre mínima en todo sus tramos de 1,50 metros
- j. En los edificios que tengan de 31 a 40 viviendas, podrán hacerse dos escaleras con anchura libre mínima en todos sus tramos de 1.50 m. o bien una sola con anchura de 2.00 m en todos sus tramos.
- k. Los edificios de más de 40 viviendas deberán tener dos escaleras de 1.50 metros como mínimo de anchura.

5.2.4.- Salientes y Vuelos

- Se entiende por saliente y vuelo todo elemento constructivo que sobresalga de la alineación o línea de fachada. Tales como pueden ser balcones, aleros, molduras, impostas, elementos decorativos, terrazas, miradores o tribunas, montantes, viseras, cornisas, arcos, etc.
- Respecto a los salientes y vuelos sobre la alineación o línea de fachada se observarán las normas siguientes en función del ancho de la calle:

ANCHO PREVISTO ENTRE FACHADAS OPUESTAS permitido)	VUELOS Y SALIENTES (máximo)
Calles de ancho menor de 8 m.	0,50 m.
Calles de 8 m. a menores de 12 m.	0,60 m.
Calles de 12 m. en adelante	0,75 m.

- En cualquier caso los vuelos y salientes deberán retranquearse 1.20 m. respecto del plano vertical correspondiente a la línea de bordillos o de arbolado, salvo criterios de uniformidad con las edificaciones existentes.
- En edificios singulares por su carácter o emplazamiento, el Ayuntamiento a su juicio podrá autorizar vuelos mayores.
- Los vuelos se medirán desde el plano vertical correspondiente a la alineación del edificio o línea de fachada.
- Todos los vuelos estarán a una altura mínima de 3,00 m. sobre la rasante de la acera

-
- La distancia mínima entre los extremos de dos vuelos situados a los dos lados de la calle será de tres metros.
 - Las jambas de portadas y de huecos podrán sobresalir de la alineación un máximo de 5 (cinco) centímetros.
 - Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante 0,60 metros, cuando el vuelo sea inferior a 1 m. y se retirarán un metro en vuelos superiores al anterior.
 - Se prohíben vuelos cerrados sobre la vía pública o sobre los espacios libres de uso público.
 - Los retranqueos mínimos fijados en algunas ordenanzas se refieren al plano de fachada en todas las plantas de la edificación no permitiéndose cuerpos volados cerrados que sobresalgan de dicho plano.

5.2.5.- Medianerías.

- Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior deberán tratarse como fachadas en los cambios de altura.
- Cuando las medianerías den a solar, los paramentos serán como mínimo enfoscados y blanqueados a la cal.
- En el caso de retranqueo a fachada se dispondrá un cerramiento de parcela cuya parte maciza no podrá superar una altura de un (1) metro disponiendo el resto de una superficie de huecos mayor del 50%. Este cerramiento podrá ser sustituido por una falsa fachada con las condiciones constructivas y estéticas de las edificaciones colindantes.

5.2.6.- Alineaciones Interiores

La profundidad edificable de las manzanas vendrá fijada:

- Por un polígono interior, cuya superficie no será inferior al 25% de la superficie de la manzana y que llamaremos patio de manzana.
- Dicho patio de manzana tendrá como lado mínimo o diámetro de círculo inscrito en el mismo, una longitud igual a la altura permisible y en ningún caso menos de 15 metros.
- Estas condiciones serán indispensables para autorizar viviendas con huecos únicamente a patios de manzana.

- Si la profundidad o lado mínimo de la manzana no admite el patio central mancomunado, podrá edificarse la totalidad del solar si no se prevén huecos al testero posterior y de preverse huecos, la fachada posterior deberá retirarse 3 metros como mínimo de la linde posterior.
- Se prohíbe dejar espacios sin construir visibles desde la vía pública, tales como callejones, pasos de canales de riego, etc. de menos de 6 metros de ancho.
- Solamente se permitirán viviendas interiores si sus huecos abren a patio superior a 15 x 15 m.

5.2.7.- Solares no edificables y edificables.

Se considerarán como solares no edificables todos aquellos que no reúnan la superficie de parcela mínima establecida por estas Normas Urbanísticas Regulatorias en cada una de las zonas que distinguen las Normas Subsidiarias de Planeamiento de VIATOR.

Podrá autorizarse la edificación sobre solar cuya superficie sea inferior a la mínima establecida por la correspondiente norma de las Normas Subsidiarias, cuando inicialmente fuese de superficie igual o superior en virtud de la obligada cesión de parte de él para el ensanchamiento de la vía pública, (En todo caso, el volumen máximo edificable será el correspondiente a la parte edificable del solar).

Asimismo se podrá exceptuar del cumplimiento de parcela mínima a aquellas en que no lo permita el tejido urbano tradicional y que sean anteriores a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de VIATOR

En el caso de que un solar resulte no edificable en su totalidad o algunas de sus partes, según las condiciones de los artículos anteriores, el Ayuntamiento no concederá licencia de obra nueva ni de ampliación ni reforma, dentro de lo que se defina como superficie no edificable, autorizándose solamente obras menores, sin que afecten a la estructura ni a la consolidación del edificio.

El Ayuntamiento podrá adquirir el solar o zona correspondiente que resulte no edificable por el procedimiento legal, la parcela será incorporada a alguna o algunas de las colindantes, si sus propietarios aceptan la adquisición. En caso contrario, el Ayuntamiento podrá redactar un proyecto de reparcelación de la totalidad de la manzana con objeto de obtener solares edificables en la totalidad de aquella, con superficie cada uno de ellos igual o superior al mínimo exigido.

Los edificios que resulten afectados por las alineaciones señaladas en las Normas Subsidiarias y Planeamiento que las desarrolla, quedarán sujetos a las condiciones limitativas de edificación que a continuación se indican:

Sólo se permitirán en ellos obras menores.

En los edificios afectados por alineaciones señaladas, toda obra de consolidación o reposición, y la de reforma o ampliación se permitirá exclusivamente cuando la parte de edificación que resulte con motivo de las obras quede en alineación oficial y cumpla las Ordenanzas Generales de Edificación.

En los edificios afectados en su totalidad por la nueva alineación y que deban desaparecer, no se permitirá más clase de obra que la que se refiere en el apartado a) es decir, obras menores.

En todo caso, son autorizables las obras de consolidación de las paredes medianeras que sean necesarias como consecuencia del derribo de edificios colindantes.

Cuando resultaren industrias emplazadas en zona no adecuada, según las Normas Subsidiarias y las figuras de planeamiento que las desarrollan, las edificaciones y sus instalaciones quedarán sujetas a las limitaciones de los artículos anteriores.

En ningún caso se autorizará en edificaciones fuera de ordenación la agregación de nuevas plantas.

Por último no serán solares o zonas edificables aquellas que se encuentren en algunos de los siguientes supuestos:

- Que estén en terrenos donde existan servidumbres establecidas por la Ley común o disposiciones especiales.
- En los cauces de las corrientes de agua, parte de zona ribereña que alcancen las aguas en sus inundaciones ordinarias, servidumbres de paso, cañadas de paso de ganado, etc...

5.2.8.- Edificios existentes fuera de ordenación.

Salvo mención específica y a los efectos de la aplicación del art. 137 de la ley del Suelo, estas Normas Subsidiarias NO califican ningún edificio existente como fuera de ordenación con excepción de aquellos tales como viviendas, almacenes, garajes, oficinas, etc, que impidan completar o ejecutar alguna calle, algún espacio libre de uso público o algún equipamiento o sistema general.

Se declaran fuera de ordenación los edificios que ocupan terreno del dominio público de Cauces de Ríos y Ramblas.

5.2.9.- Condiciones interiores de los locales.

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la superficie que tenga el local que se considere. No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra.

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes Normas Urbanísticas para cada uso en concreto.

5.2.10.- Anuncios publicitarios.

No se permitirán anuncios publicitarios sobre edificios o espacios públicos o privados, salvo carteles de servicios útiles para la circulación rodada y peatonal, quedando expresamente prohibidos los anuncios y publicidad sobre fachadas y medianerías.

Como excepción a lo anterior se autorizarán banderines y muestras en las condiciones señaladas a continuación.

5.7.11.- Muestras.

Se entiende por tales los anuncios realizados en materiales duraderos, paralelos al plano de la fachada. Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0.90 m., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Su altura sobre el hueco del portal será superior a 0.50 m., dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0.25 x 0.25 y 0.02 m. de espesor, podrán situarse en las jambas. No se permitirá la colocación de muestras a una altura superior a 4m.
- Las muestras luminosas además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores irán situadas a una altura superior a 3 m., sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general de los usuarios de los locales, con huecos situados a menos de 3m. del anuncio y a 10 m. si lo estuviera enfrente.

5.7.12.- Banderines.

Se entienden por tales, los anuncios realizados en materiales duraderos, normales al plano de fachada. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante o terreno será de 2.40 m, y la máxima de 4 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 1 m.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores irán situados a una altura superior a 3 m sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los

inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 m del anuncio.

5.7.12.- Rampas.

Las rampas de acceso a sótanos y semisótanos, independientemente de su uso, tendrán una pendiente máxima del 16 % en tramos rectos y el 12% en curvas, con un radio mínimo de 6 metros. En los casos de acceso a garajes para más de dos vehículos, la incorporación a la vía pública necesitará de una meseta de 4.50 metros de longitud para superficies mayores de 60 m² y de 3.00 m. en los restantes casos, en el interior de la parcela y con una pendiente máxima del 6 %. Para un número de vehículos igual o inferior al señalado, así como en el caso de las viviendas unifamiliares, podrá suprimirse éste área de espera.

5.7.21.- Desagües de cubiertas y patios.

Las aguas pluviales recogidas por estos elementos se evacuarán a las vías y espacios públicos mediante conducciones no visibles que desaguarán a 10 cm. por encima de la rasante oficial.

5.7.14.- Marquesinas y toldos.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 m. Su saliente será igual a las tres cuartas partes del ancho de la acera, no superando el décimo del ancho de la calle, medidos en el centro de la línea de fachada, respetando en todo caso el arbolado.

Los toldos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes normas y cuya altura mínima sea superior a 1.90 m se consideran acordes a la presente ordenación hasta que se proceda a la renovación de los mismos.

5.7.15.- Portadas, escaparates y vitrinas.

Tanto la decoración en planta baja de los locales comerciales, industriales o análogos, como en la de los huecos de portal, solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0.05 m, exclusivamente en las superficies de fachada de planta baja.

5.7.16.- Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de 0.95 m de altura mínima o barandilla de un metro de altura. Por

debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm. ni elementos que faciliten la escalada.

5.7.17.- Pasajes peatonales y soportales.

La construcción de pasajes peatonales o soportales sin circulación rodada estará sujeta a las siguientes condiciones:

PASAJES PEATONALES:

- Altura mínima: 2.80 m.
- Ancho mínimo: 3.00 m.

Habrán de comunicar, en dos puntos como mínimo, a la calle o a los espacios libres.

SOPORTALES:

- Altura mínima: 2.80 m.
- Ancho mínimo: 2.40 m.

5.7.18.- Falsas fachadas y patios de fachada.

Deberán tener una entidad constructiva similar a la fachada real del cuerpo cierto de la edificación. No podrán utilizarse en ningún caso como referencia para la aplicación de las envolventes que definen la altura máxima de la edificación.

5.3.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS.

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 sujetarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en la Ley del Suelo. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.
2. La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por el Servicio Municipal que corresponda, si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por estar comprendida en algún recinto histórico, artístico, arqueológico o estético, o en sus zonas de influencia, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dicha Dependencia, que informará sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibición, Estas condiciones podrán referirse tanto al uso y dimensiones del edificio y sistema de cubiertas como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

3. La superficie de los paramentos de edificios construidos con anterioridad a las Normas Subsidiarias, que queden al descubierto como consecuencia de la aplicación de las mismas a los colindantes; podrán ser declarados fuera de ordenación y cuando soliciten licencias para reparaciones, pintura o revoco de los mismos, estarán obligados a emplear en su tratamiento los mismos materiales y ornamentación de la fachada.
4. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, se aplicará la legislación específica sobre la materia.
5. Se declara libre la composición de las fachadas de los edificios.
6. No obstante lo anterior han de ser evitados siempre los efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, o de manzanas contiguas o próximas al objeto de obtener un buen efecto urbanístico de conjunto.
7. Cuando el Ayuntamiento estime que el proyecto de una edificación perjudica el carácter general estético o tradicional de la ciudad, denegará la licencia mediante acuerdo fundamentado, en el que se hará constar el motivo de la denegación y las modificaciones que deban introducirse en el proyecto para su aprobación.
8. Se prohíbe el alicatado de fachadas así como aquellos tratamientos pétreos que conformen figuras o combinaciones de formas discordantes con el entorno en que se ubican las edificaciones.

En consecuencia con lo establecido en el presente apartado corresponde al Ayuntamiento orientar la composición arquitectónica de los edificios.