

TITULO 3

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

CAPITULO I DEFINICIONES

Artículo 1.1. Alineaciones

Se entiende por alineación, la línea que separa:

1. Las superficies destinadas a viales, de las destinadas a otros usos públicos o privados.
2. Los espacios libres exteriores, de las parcelas destinadas a otros usos.
3. Las superficies edificables, de las que no lo son, dentro de una misma parcela.

Artículo 1.2. Clases de alineaciones

Se distinguen las siguientes :

1. Alineación actual, es la que señala el límite existente entre, los viales o espacios libres públicos y, las demás propiedades.
2. Alineación oficial, es la que define el criterio del Plan respecto al deslinde de, los viales o espacios libres públicos y, las demás propiedades. Las alineaciones actuales, si el Plan no señalara otras, tendrán el carácter de oficiales en tanto no se redacten figuras de Planeamiento que las modifiquen y siempre que exista acta de alineación oficial que así lo ratifique.
3. Alineaciones exteriores, son las que separan:
 - a: Las superficies destinadas a viales de otros usos.
 - b: Los espacios libres exteriores (como parques, jardines o zonas de recreo y expansión) de las parcelas edificables.
4. Alineación interior, delimita la superficie no edificable interior de la parcela o manzana constituyendo el límite del fondo máximo edificable sobre rasante y definiendo desde la alineación exterior el área de movimiento y la ocupación máxima edificable en cada solar.
5. Alineación de fachada, señala el límite de los planos de las fachadas de la edificación, con excepción de los vuelos y cuerpos volados, puede ser :
 - Exterior, si da frente a vial o espacio libre exterior.
 - Interior, si da frente a patio de manzana o de fondo de parcela.

6. Alineación de frente o cerramiento exterior de la parcela, indica el límite exterior de los vallados, cercas, verjas y otros elementos de separación de una propiedad, respecto al espacio público.

Artículo 1.3. Retranqueos

1. Cuando indica la separación, mínima o fija, entre la alineación oficial y la de fachada, se denomina retranqueo de fachada.
2. Cuando señala la separación entre la edificación y las medianeras o fondo, se denomina retranqueo a linderos.
3. Esta distancia se medirá perpendicularmente, por todos los puntos de la alineación o lindero; deberá entenderse computada desde el punto más exterior de la edificación, incluyendo vuelos de cornisas, cuando superen los 0,25 m. de protección de fachadas.

Artículo 1.4. Fondo edificable

Se entiende por fondo edificable, la dimensión máxima edificable en profundidad, medida perpendicularmente en cada punto de la alineación de fachada exterior. Normalmente, salvo indicación contraria se refiere a la edificación sobre rasante.

Artículo 1.5. Alturas

1. Altura del edificio, es la distancia vertical medida desde el más bajo de los puntos centrales de las fachadas, hasta el punto más alto de la cubierta.
2. Altura de cornisa, es la distancia vertical medida desde el más bajo de los puntos centrales de las fachadas, hasta la cara inferior del forjado que constituye el techo de la última planta.
3. Altura libre, es la distancia vertical entre el acabado del suelo y el acabado de la cara inferior del forjado de techo.

Artículo 1.6. Plantas

1. Planta baja, es aquella cuya distancia media a la línea de encuentro entre fachadas y terreno, sea la menor de la de todas las plantas del edificio.
2. Planta semisótano, es la que estando situada bajo planta baja tiene su techo a una cota no superior a 1,50 metros sobre el punto medio de la rasante de la alineación oficial.
3. Planta sótano, es la que estando situada bajo planta baja no cumple las condiciones de semisótano.
4. Planta bajo cubierta, es la comprendida entre el acabado de la cara superior del último forjado y la inferior de la cubierta.

5. Plantas de piso, son las restantes de la edificación.

Artículo 1.7. Altura máxima

1. Se establecerán dos tipos de criterios: por número de plantas y por distancia vertical en metros. Cuando se usen ambas, prevalecerá la menor.
2. En el caso de fachadas de gran longitud la altura máxima se aplicará según lo establecido en el Artículo 1.8 apartado 3 del Título 4 de estas Normas.

Artículo 1.8. Solar

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 82 TRLS, se consideran como solares, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a. Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Planeamiento contando con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas exista o se haya de construir.
- b. Que la vía a la que la parcela de frente, tenga pavimentadas la acera colindante y la calzada así como el encintado de la acera opuesta.
- c. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

Artículo 1.9. Superficie de parcela, edificable, edificada y ocupada

1. Superficie de parcela

- a: Total, es la comprendida dentro de su perímetro.
- b: Neta, es la comprendida dentro de su perímetro definido por las alineaciones oficiales y linderos.
- c: Libre, es la parte de parcela neta no ocupada por la edificación.

2. Superficie edificable, es aquella sobre la que puede asentarse la edificación, según la delimitación establecida por las determinaciones gráficas y por la ordenanza de condiciones de edificación, que sean de aplicación a la parcela.

3. Superficie edificada por planta :

- a: Es la limitada por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso.

Los balcones, terrazas y porches cubiertos por otros elementos análogos formarán parte de la superficie edificada, computando el 50 por 100 de su superficie medida de la misma forma.

b: En planta bajo cubierta, es la potencialmente accesible existente entre la cara superior del forjado de techo de la última planta y la cubierta, con altura libre igual o mayor a 1,50 metros, incrementada por la superficie de cerramientos que la delimitan.

4. Superficie total edificada. Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas, incluyendo planta bajo cubierta, sótanos y semisótanos y las construcciones secundarias siempre que consoliden un volumen cerrado de carácter permanente.

5. Superficie ocupada en planta baja, es la edificada en esa planta.

Artículo 1.10. Patios

1. Patio de manzana o de fondo de parcela, es el definido por alineaciones o fachadas interiores.

2. Patio de parcela o interior, es el situado dentro de la superficie edificable.

3. Patios abiertos, son aquellos entrantes de fachadas cuya profundidad sea igual o mayor a 1,50 metros y en cuyos paramentos abran huecos de locales de cualquier uso.

Artículo 1.11. Viario

Se entenderá por viario la totalidad de la superficie delimitada para este uso en los planos de ordenación. En este espacio se incluyen calzadas, aceras, medianas, estacionamiento, bulevares y demás partes de suelo adscrito a uso auxiliar del viario principal. La distribución y diseño interno de estos espacios viarios se hará de acuerdo con los criterios del Planeamiento correspondiente. Se conservará y protegerá la totalidad del arbolado existente dentro de este espacio viario y se procurará en el de nuevo trazado, prever alcorques y parterres para arbolado.

Artículo 1.12. Espacio libre exterior

1. Se conceptúa como espacio libre exterior, a efectos de lo regulado en estas Normas, la superficie libre directamente colindante al menos en $\frac{1}{4}$ de su perímetro con espacio viario público, deberá ser accesible para vehículos de mudanzas, contraincendios, etc., por lo que en caso de autorizar edificación bajo rasante, el forjado de su techo, deberá estar preparado para las sobrecargas adecuadas.

2. Las viviendas que no tuvieran huecos a viario público o a retranqueos respecto de los mismos, para su obligada consideración como exteriores, deberán tener el número mínimo de piezas establecido en el Artículo 7.6 del Título 2 con frente a espacios libres de parcela, delimitados por paramentos distantes entre si, un mínimo de un medio de la altura del más elevado y nunca inferior a 3,30 metros. Estos espacios en su relación con el viario público deberán cumplir el párrafo anterior.

Artículo 1.13. Tipologías de edificación

Se distinguen las siguientes:

1. Exenta o aislada, la que estando en una sola propiedad, no está en contacto con ninguna de las que pudiera haber en propiedades adyacentes.
2. Adosada o pareada, la que estando en una sola propiedad, tiene una superficie de contacto con la situada en una propiedad adyacente, siendo por el contrario exenta en relación a todas las demás.
3. Entre medianerías, es la que sólo tiene fachada a viario, pudiendo tener fachadas interiores según las condiciones de ordenanza que establecen el fondo máximo edificable y los retranqueos mínimos a linderos de fondo de parcela.
4. En hilera, es la que presenta fachada completa a alineación exterior e interior, estando adosada a la parcela o parcelas situadas a sus costados.
5. Ajustada, es la que tiene superficie de contacto con todas las parcelas colindantes.

Artículo 1.14. Edificación abierta

Es aquella de tipología exenta o aislada, cuyo perímetro se regula por condiciones de retranqueos mínimos respecto al viario público a que da frente y sus linderos restantes.

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

Artículo 2.1. Definición y ámbito

1. Se entiende por condiciones de edificación, las normas y criterios, que determinan el modo en que han de ejecutarse materialmente las obras y edificaciones reguladas por el Planeamiento.
2. Las condiciones de edificación aplicables a un lugar determinado, estarán reguladas por las normas y ordenanzas específicas de la zona en que se encuentre, por las condiciones generales reguladas en este capítulo, en la medida en que puedan afectarlo, así como por las disposiciones legales de rango general que sean vigentes al respecto.
3. Las condiciones de edificación, determinadas en estas normas, podrán complementarse y desarrollarse a través de las figuras de planeamiento inferior que en su virtud se elaboren.

Artículo 2.2. Alineaciones y rasantes

1. Las alineaciones en el suelo urbano son las señaladas expresamente en los planos de ordenación; las rasantes son las que presenta el terreno o el viario actual. Las alineaciones y rasantes, podrán ser adicionalmente concretadas o ajustadas por los Planes Especiales o Estudios de Detalle previstos, o que se acuerden por el Ayuntamiento.
2. Con anterioridad a la concesión de licencias, los servicios municipales concretarán mediante acta o plano de alineación oficial, los ajustes necesarios para adaptar lo expresamente señalado en los planos de ordenación, a la situación real del viario, según la toma de datos correspondiente.

Artículo 2.3. Alturas

1. Las alturas aplicables son las que expresamente se señalan en el Título 4 de estas Normas para cada zona.
2. Por encima de la altura máxima de la edificación sólo podrán construirse chimeneas, que no sobresaldrán más de lo estrictamente necesario para su función (un metro salvo justificación documentada).

Artículo 2.4. Altura de planta baja y plantas de pisos

1. Las plantas bajas tendrán una altura libre no superior a 3,60 m., ni inferior a 3,00; no pudiendo situarse el plano inferior del techo, en ninguno de sus puntos, a menos de 2,70 metros de la rasante de la calle.
2. Las plantas bajas destinadas a viviendas, podrán tener 2,50 metros de altura mínima, pero no podrán destinarse a otros usos salvo que cumplan lo estipulado en el párrafo anterior. En estos casos, existirá cámara entre el piso de la vivienda y el terreno, el nivel de pavimento estará por encima de la rasante en todos sus puntos.
3. Las plantas de pisos tendrán una altura libre no inferior a 2,70 metros, pudiendo reducirse a 2,50, en el caso de viviendas y locales de oficinas y comercio, compatibles con uso de vivienda, en edificios residenciales.
4. En caso de existir vuelos a nivel de planta primera, estos no podrán tener ninguno de los puntos de su plano inferior a menos de 3,00 metros de la rasante de calle.

Artículo 2.5. Portales

1. Tendrán un ancho mínimo de dos metros en todo el recorrido desde la entrada hasta el ámbito de arranque de la escalera, y del ascensor si lo tuviera. La dimensión mínima de este ámbito será 1,30 metros o 1,50 metros en el caso de que comparta la doble función de espera de ascensor y arranque o desembarco de escalera.
2. El hueco de entrada tendrá una dimensión libre igual o superior a 1,30 metros.
3. Ningún comercio o industria podrá establecerse en los portales o tener acceso exclusivo desde ellos directamente.

Artículo 2.6. Escaleras

1. Las escaleras de utilización pública, tendrán una longitud de peldaños mayor o igual a 1 metro, una altura de tabica máxima de 18,5 cms. y una huella mínima de 28 cms. La anchura mínima de la caja entre paramentos será de 2,20 metros. En el caso de que la caja de escalera acoja también el hueco de ascensor inscrito, la longitud mínima de peldaños será de 1,20 metros no pudiendo existir en su ámbito paramentos con separación inferior a 1,20 metros.
2. Los rellanos intermedios tendrán un fondo mínimo igual a la longitud de peldaños, cuando no den acceso a ninguna vivienda o local.
3. Las mesetas de desembarco, tendrán un fondo mínimo de 1,25 metros. En el caso que en el ámbito de caja de escalera incluidos desembarcos, disponga de salida de ascensores, el fondo mínimo será de 1,50 metros.
4. La altura libre será igual o mayor a la de las plantas de pisos salvo en zonas de paso lineales, en las que se autoriza un mínimo de 1,95 metros de altura libre en vertical.

5. La iluminación y ventilación será directa a fachadas o patios y no podrá hacerse a través de tenderos o terrazas particulares. En los edificios de menos de cinco plantas se admite la iluminación y ventilación cenital. En estos casos, el lucernario tendrá una superficie en planta superior a los dos tercios de la útil de caja de escalera incluidos rellano y desembarco, y en el ojo de la escalera podrá inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a 1 metro. La superficie de ventilación será como mínimo del 5% de la superficie útil de la caja de escalera. A efectos del número de plantas, contarán la baja, y la de bajo-cubierta, en caso de existir, dentro de la limitación máxima de 5 plantas.

Artículo 2.7. Accesos

1. Las puertas de acceso a edificios de viviendas y locales tendrán un ancho mínimo de un metro, salvo en el caso de tratarse de vivienda unifamiliar en la que la anchura podrá ser la de la puerta de la vivienda.
2. La disposición en planta de los accesos a viviendas, permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 200 x 70 cm.
3. Las viviendas, no podrán comunicar directamente a locales comerciales o industrias, debiendo existir al menos un vestíbulo intermedio con puertas resistentes a 90 minutos de fuego.

Artículo 2.8. Ascensores

1. En el caso de que la última planta del edificio (incluida la de bajo cubierta si es habitable independiente) tenga una altura de 11 metros o más sobre la rasante de la acera en el eje de portal, será obligatoria la instalación de ascensor.
2. La parada de planta baja corresponderá al nivel del batiente de acceso a portal.
3. Las esperas, y salidas de ascensores en portales o pasillos de acceso a viviendas, tendrán un fondo mínimo de 1,30 metros. En el caso de coincidencia con desembarco y arranque de escaleras serán de 1,50 metros.
4. Su diseño y ejecución cumplirá el “Reglamento de aparatos de elevación”.

Artículo 2.9. Antepechos y barandillas

1. Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m. o barandilla de 1,00 m. de altura mínima, para alturas de caída menores o iguales a 25 metros y de 1,05 m. y 1,10 m. respectivamente para alturas de caída mayores de 25 m.

2. Las barandillas no tendrán huecos mayores de 12 cm., elementos que faciliten escalar por los mismos, ni ranuras a nivel del suelo mayores de 5 cm.

3. La estabilidad y resistencia, serán tales que soportarán una carga vertical uniformemente repartida de 50 kg/m. y una horizontal de 50 kg/m. en viviendas y de 100 kg/m. en zonas comunes de edificios y de uso público.

Artículo 2.10. Patios cerrados. Dimensiones

1. En edificios de viviendas la distancia entre paramentos enfrentados de los patios cerrados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que :

a: Cuando den dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 m. y de $12 m^2$. para la superficie. En viviendas unifamiliares la superficie podrá reducirse a $10 m^2$.

b: Cuando den cocinas, y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

c: Cuando no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$. y la superficie de patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de $9 m^2$. para la superficie.

2. Las dimensiones mínimas deberán mantenerse en toda la altura de los paramentos, no admitiéndose reducción de las mismas en la coronación por cornisas o vuelos, permitiéndose únicamente la franja mínima que ocupen los canalones.

3. Los patios adosados a los linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construida.

4. La altura de paramentos se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Artículo 2.11. Patios abiertos a fachadas

1. Los patios abiertos a fachadas cumplirán las siguientes condiciones:

a: La longitud L del frente abierto, no será inferior a $1/6$ de la altura con un mínimo de 3 metros.

b: La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den dormitorios, estancias o cocinas, y dos veces el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones.

2. No tendrán consideración de patio abierto a fachada, aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

Artículo 2.12. Patios mancomunados

1. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

a: La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poder cancelarse sin autorización del Ayuntamiento.

b: No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

2. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de una altura máxima de 1,20 m. a contar de la rasante del patio más bajo; en caso de desniveles mayores entre los suelos de patios mancomunados, que exijan en la línea divisoria una separación física que supere dicha altura por encima de la rasante más elevada no se admitirán elementos de fábrica ciega, debiendo resolverse mediante cerrajería transparente, que no suponga una reducción funcional de las dimensiones mínimas del patio.

3. A efectos de la determinación de la altura de paramentos, ésta se establecerá por la diferencia entre el suelo del piso a cota inferior y la altura de coronación de la fachada más elevada.

4. No se admitirán paramentos opacos de más de 1,00 m. de altura dentro de las dimensiones mínimas establecidas para luces rectas, diámetros y superficie, establecidas en el Artículo 2.10 de este mismo título.

Artículo 2.13. Accesos a los patios

Todos los patios deberán tener acceso desde el portal u otro espacio de uso común, que haga posible la obligada limpieza y policía de los mismos.

Artículo 2.14. Entrantes, salientes y vuelos

1. Los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno, y por debajo de éste (patio inglés) deberán reunir las condiciones que esta Ordenanza establece para patios abiertos. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

2. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándolas cuerpos de edificación y pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación, fijada en

relación con el ancho de la calle, tampoco podrán desplazar el fondo máximo edificable, ni reducir el retranqueo mínimo a fondo de parcela.

3. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios para cesión pública, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, incluida la subterránea, aunque se destine a aparcamientos. Tampoco podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo.

4. No podrán construirse cuerpos volados cerrados o terrazas que sobrepasen la alineación oficial. Fuera de la alineación oficial, solamente se aceptan balcones y miradores de carpintería, siempre que estén expresamente autorizados y con las dimensiones y disposición establecidas para los mismos.

5. En alineaciones interiores únicamente se permiten balcones abiertos, siempre que la parte más saliente de los mismos cumpla el retranqueo mínimo que esté establecido.

6. En tipologías adosadas o entre medianerías, la distancia de los balcones o miradores al lindero colindante será mayor que el vuelo y nunca inferior a un metro.

7. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere.

8. Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa, limitándose el fondo máximo de las mismas desde el plano de ventana a 7,00 metros.

9. Las galerías acristaladas practicables permitirán la ventilación a través de las mismas a los dormitorios y estancias, pero no a cocinas y baños, salvo que dispongan de una superficie de acristalamiento móvil, tipo celosía, nunca inferior a la de la mínima ventilación exigida para estas piezas.

Artículo 2.15. Instalaciones en fachada

1. Las instalaciones de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrán sobresalir del paramento exterior de fachada y deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma, sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

2. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacúen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.

Artículo 2.16. Portadas, escaparates y vitrinas

Las portadas, escaparates y vitrinas, no podrán sobresalir de la alineación exterior. Si la alineación de fachada, fijada por el Planeamiento, estuviese retranqueada con respecto a la exterior, podrán sobresalir 15 cms. de aquella.

Artículo 2.17 .Toldos

1. Los toldos plegables o arrollables, tanto si son fijos como desmontables, no podrán instalarse en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que no exista acera.
2. Los que se instalen en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que exista acera, podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus posiciones, no sea superior a 1,50 metros, no exceda de un décimo del ancho de la vía pública ni pueda resultar situado a distancia inferior a 50 centímetros de la vertical trazada por el borde exterior del encintado de la acera. Cualquiera de sus elementos de sujeción, fijos o móviles, y de sus suplementos de cortina o colgantes en general, no podrán resultar situados a altura inferior a 2,20 metros sobre la acera.
3. Los que se instalen en fachadas de plantas pisos no podrán exceder, en su vuelo, más de 0,20 metros de los voladizos permitidos.

2.18. Muestras y luminosos

1. Se entiende por muestras los anuncios paralelos al plano de fachada.
2. No podrá sobresalir del plano de la fachada más de lo estipulado para portadas y escaparates, respetando las mismas restricciones de ocupación que éstas.
3. Toda clase de muestra, deberá estar situada en la planta baja del edificio, quedando expresamente prohibida la utilización de anuncio o rótulo adosada a balcones y cuerpos volados. Podrá autorizarse muestras situadas en plantas superiores, en la edificación de carácter comercial, industrial o de espectáculos, que lleven incluido en su diseño la situación y características de las mismas.
4. La instalación de muestras en planta baja podrá ocupar el espacio situado entre la altura de 2,50 metros sobre la rasante de la acera o de la calzada, y la correspondiente a la altura máxima de planta baja autorizada.
5. Las muestras no podrán prestarse a confusión con las señales de tráfico.
6. Se prohíben las confeccionadas en materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
7. Las muestras luminosas serán situadas a una altura superior a 2,50 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su instalación necesitarán la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a diez metros si lo estuvieran enfrente. No pondrán quedar a menos de un metro en vertical, de los antepechos de huecos más próximos.
8. No podrán instalarse muestras en medianerías.

9. El Ayuntamiento, podrá denegar la instalación de muestras de cualquier tipo, cuando por su contenido, forma, color o situación, puedan ocasionar molestias o resultar inadecuadas a las condiciones estéticas del entorno.

Artículo 2.19. Banderines y farolas

1. Se entiende por banderines los anuncios normales al plano de fachada.
2. Podrá autorizarse la instalación de banderines con un saliente máximo que no exceda de un décimo del ancho de la vía pública y no quede situado a menos de 50 centímetros de la vertical trazada por el encintado de la acera. Ocuparán como máximo la misma zona delimitada para la instalación de muestras.
3. Podrá instalarse además en planta primera cuando esté autorizado su uso no residencial alcanzando, en este caso, una altura máxima igual a la de dicha planta primera, desde el mínimo inferior autorizado para las muestras.
4. Los banderines luminosos se sujetarán para su instalación a los mismos requisitos regulados para esta clase de muestras.
5. El Ayuntamiento, podrá denegar la instalación de banderines cuando por sus características, puedan resultar inadecuados a las condiciones estéticas del entorno.
6. Se permitirá la colocación de farolas normales a las fachadas con un saliente máximo equivalente a vez y media el tolerado para los balcones, siempre que su punto más bajo quede a la altura mínima que corresponda al primer piso sobre la rasante de la acera, y que la vertical de su máximo vuelo no salga por fuera del bordillo de la misma.

Artículo 2.20. Publicidad exterior

1. No se autorizará la colocación de publicidad exterior, que tape huecos de edificios no declarados en estado de ruina, o que perjudique ostensiblemente sus características arquitectónicas.
2. No se permitirá la fijación de carteles, colocación de postes ni, en general, publicidad en el suelo clasificado como no urbanizable, ni en el urbanizable si no es conforme a las disposiciones específicas contenidas en el correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente. Únicamente se autorizarán anuncios de señalización o relativos a compraventa de los propios predios rústicos o sus productos.
3. Las características y contenido de la publicidad no podrán dañar ni perjudicar los criterios de este Plan sobre protección ambiental y estética, acomodándose igualmente a los criterios regulados a este respecto en el Decreto 917 / 1.967 de 20 de Abril sobre Regulación de la Publicidad Exterior.
4. En aplicación del citado Decreto 917 /67, no se permitirá la fijación de carteles, colocación de soportes, ni en general manifestación de actividad publicitaria, en los siguientes casos:

a: Sobre edificación calificada como monumento histórico-artístico.

b: Sobre los templos dedicados al culto, cementerios, y sobre las estatuas de plazas, vías y parques públicos.

c: En las áreas declaradas conjunto histórico-artístico, jardines artísticos, o parajes pintorescos.

d: En curvas, cruces, cambios de la rasante, confluencias de arterias y, en general, tramos de carretera, vías férreas, calles o plazas, calzadas y pavimentos, en que se pueda perjudicar o comprometer el tránsito rodado o la seguridad del viandante.

e: En las áreas que impidan o dificulten la contemplación de las edificaciones o conjuntos citados en los apartados a) y c).

Artículo 2.21. Pasos para entrada de vehículos

1. Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares, se realizarán rebajando el bordillo y la acera dando a la misma la forma de badén conveniente, o resolviendo el acuerdo mediante piezas de cuña de diseño específico para accesos rodados.

2. Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente, de hormigón u otro material, el margen de la calzada que salve el desnivel entre ella y el bordillo, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tubos y otros sistemas.

Artículo 2.22. Cubiertas

1. Las cubiertas serán en todo caso inclinadas con las pendientes establecidas en cada ordenanza. Se dispondrán con doble faldón equilibrado en sus dimensiones con caídas hacia las alineaciones exteriores e interiores. En los edificios con frentes a dos o tres vías públicas, se resolverán faldones hacia la coronación de todas las fachadas, no admitiéndose remates en piñón, que supriman el vertido de aguas hacia las fachadas que puedan considerarse laterales.

2. Se permitirán huecos exteriores abuhardillados y azoteas formadas por la interrupción de los faldones de cubierta, aunque envueltas por ellos cuya disposición y proporciones se ajusten al ritmo de huecos del propio edificio y que deberán cumplir en cuanto a dimensiones y secuencias los gráficos que se adjuntan, en páginas 76 y 77.

3. Por encima de los faldones de cubiertas, sólo se permitirá sobresalir al abuhardillado, las chimeneas y conductos de ventilación forzada, enmascarándose bajo los planos inclinados las cajas de escaleras, cuartos de ascensores y todo tipo de volúmenes que no sean los expresamente citados.

4. Se permitirá la agrupación de buhardillas en cuerpos, ajustados igualmente al ritmo de huecos del propio edificio, sin superar el frente total, ni un máximo de 4.00 m. y sin reducir las separaciones entre sí.

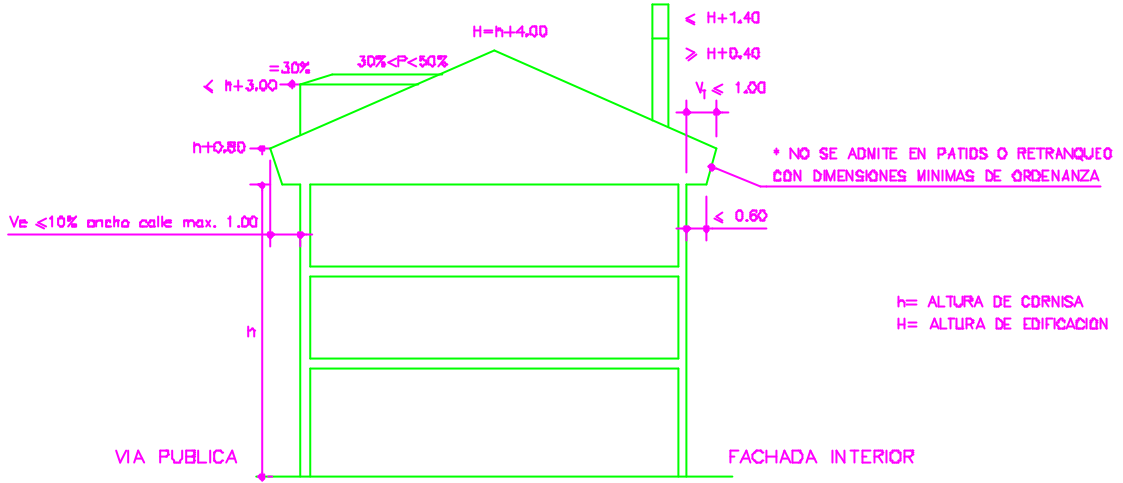
5. Todo edificio tendrá una salida fácil al tejado desde zonas comunes del mismo.

Artículo 2.23. Uso bajo cubierta

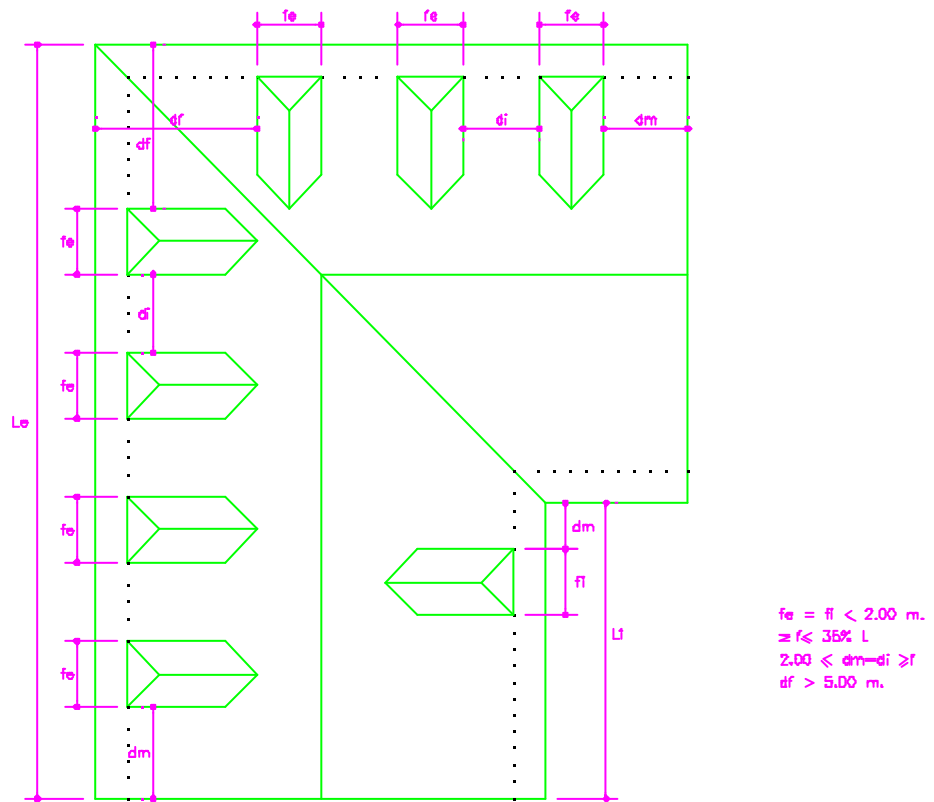
1. El uso residencial bajo cubierta no se contabilizará a efectos del número de plantas permitido, pero si en el cómputo de la edificabilidad máxima.
2. Las condiciones de diseño en el caso de cubiertas con cualquier uso, para el volumen bajo los faldones, cumplirán además de lo establecido en este artículo, las secuencias, alturas, pendientes etc. que se indican en los gráficos adjuntos, pudiendo proponerse la agrupación de módulos de buhardillas sin superar el total admitido, ni 4.00 metros de frente total en las agrupaciones, siempre que se justifiquen en la composición de fachadas.

ARTICULO 2.23 . TITULO 3.

Cotas en metros.



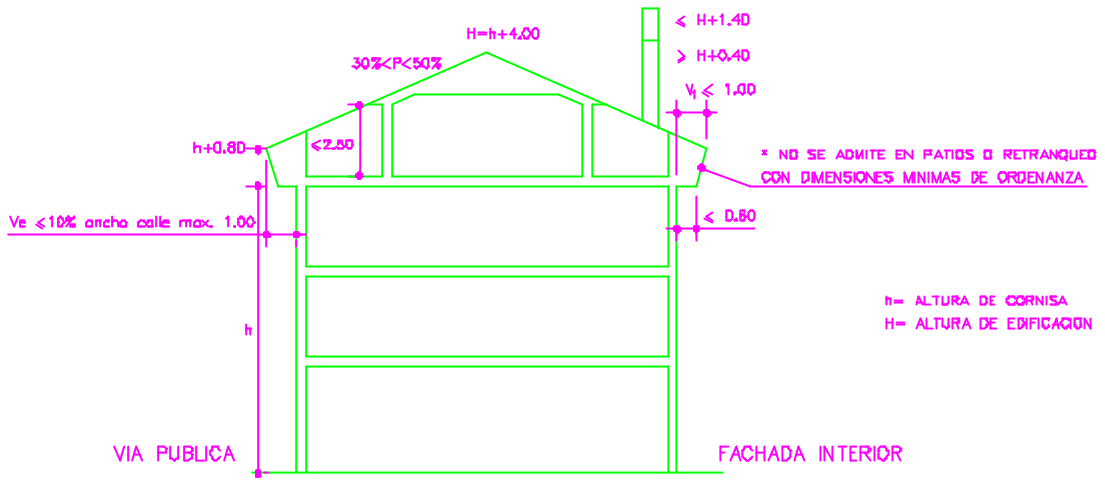
SECCION



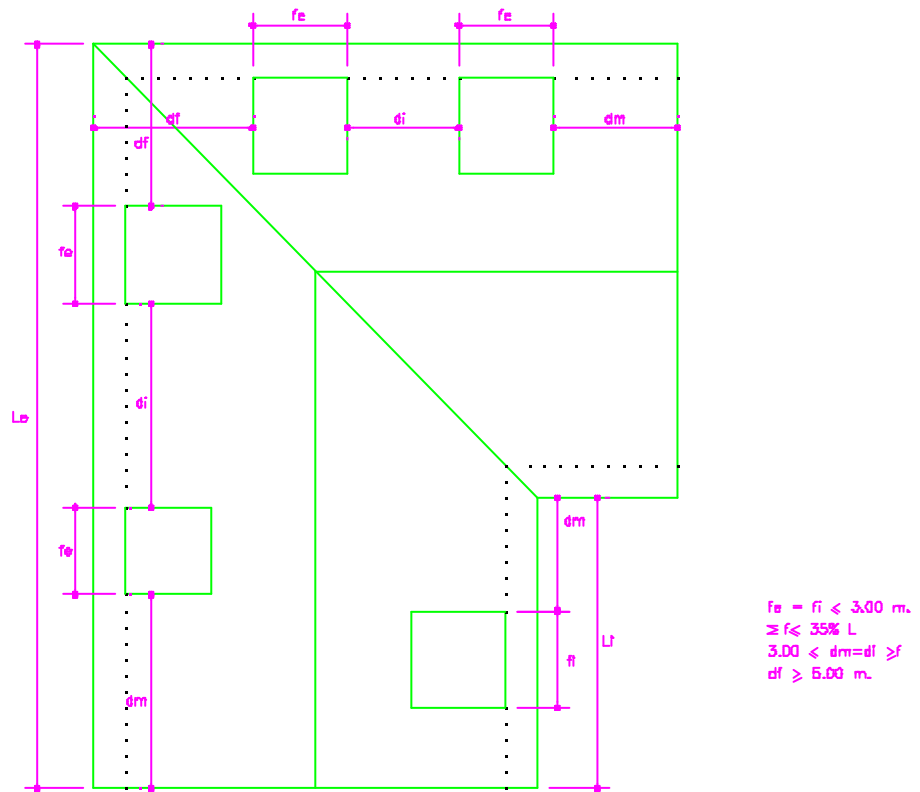
PLANTA

ARTICULO 2.23 . TITULO 3.

Cotas en metros.



SECCION



PLANTA

Artículo 2.24. Chimeneas de ventilación

Se permitirán chimeneas de ventilación en aseos, cuartos de baño, locales de calefacción, basuras, acondicionamiento de aire, despensas y garajes, debiendo ser las de éstos independiente de la correspondiente a cualquier otra pieza.

Las condiciones que deben cumplir estos colectores serán :

- a: Todos los conductos serán verticales y de materiales incombustibles.
- b: La sección mínima del colector debe ser de 400 cm^2 . y la de los conductos individuales de 150 cm^2 .
- c: La salida del colector debe prolongarse 0,40 metros por encima de cualquier construcción situada a menos de 8 metros.
- d: Por encima de dicha altura se dispondrán los remates de aspiración estática con altura máxima de 1,00 metro.
- e: No se permitirá la conexión a conductos de ventilación de cocinas, aseos, despensas, etc. de extractores de campanas en cocinas, planchas, etc. que deberán de contar con conductos expresamente destinados a estos usos.

CAPITULO 3. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS

Artículo 3.1. Abastecimiento de agua potable

1. No se podrán otorgar licencias para construcción de viviendas, actividades comerciales, turísticas o, en general, para cualquier tipo de asentamiento mínimo, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928 / 79. Cuando las aguas no fueran de suministro municipal, se justificará su procedencia, forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis, y garantía de suministro.

2. Los proyectos de abastecimiento de agua para el consumo humano, tanto en lo que se refiere a la captación y conducción, como a instalaciones de tratamiento, corrección o depuración, deberán someterse a informe de las autoridades sanitarias a efectos de determinar si cumplen con unos niveles de efectiva garantía sanitaria, de acuerdo con dicho Real Decreto.

3. Los titulares de los abastecimientos de aguas para el consumo humano, están obligados a proteger la captación y distribución de las aguas, a establecer sistemas de cloración y tratamiento, corrección o depuración adecuados y, en general, a adoptar cuantas otras medidas sean necesarias como garantía sanitaria de dichas aguas. El incumplimiento de este deber podrá ser sancionado como infracción urbanística conforme a esta normativa.

4. Se considera agua con garantía sanitaria para el consumo humano, aquella que en todo momento, y a lo largo de la red de abastecimiento, reúna las condiciones que la califiquen como potable o sanitariamente tolerable; su sistema de suministro disponga de las instalaciones de tratamiento, corrección o depuración, que resulten precisos y contengan cloro libre residual u otros indicadores indirectos de potabilidad, en los niveles que se determinen en normas de carácter general y en las ordenanzas municipales que pueden elaborarse en este sentido.

Artículo 3.2. Abastecimiento de agua para riego

1. Las edificaciones que para mantenimiento de plantaciones o limpieza de espacios libres, garajes, etc. requieran suministro de agua no potabilizada, resolverán con los Servicios Municipales el suministro desde las redes de riego existentes.

2. Los Proyectos de urbanización que se redacten, deberán incluir la red de riego con independencia de la de abastecimiento de agua potable. En los casos en que las secciones o distancias de la red de riego municipal existente, hagan inviable la conexión a la misma, se proyectará la correspondiente captación y depósito acumulador para resolver el servicio en la unidad de ejecución.

Artículo 3.3. Desagües pluviales

1. El desagüe de las bajadas de aguas pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.
2. De no existir alcantarillado urbano, frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.
3. Se prohíbe expresamente el desagüe por encima de la acera.
4. El Ayuntamiento, podrá exigir en los Proyectos de urbanización para suelo urbanizable o actuaciones aisladas, el diseño de sistema separativo de aguas pluviales y residuales.
5. Allí donde haya o esté previsto sistema separativo, se prohíbe expresamente enlazar a los conductos de pluviales cualquier clase de aguas residuales, incluidas las procedentes de fregaderos o lavaderos. Igualmente se prohíbe el vertido de aguas pluviales en fosas sépticas o en sus cámaras de cienos.

Artículo 3.4. Evacuación de aguas residuales

1. Queda prohibido el verter aguas no depuradas a cauces públicos.
2. Las aguas residuales se conducirán a la red de alcantarillado sanitario por medio de albañales, debiéndose instalar en el extremo de los mismos un sifón hidráulico inodoro.
3. En los casos que no exista ni esté prevista red sanitaria, que por cotas no sea posible el desagüe por gravedad, o la red esté a más de cien metros de distancia de la finca, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas o estaciones depuradoras.
4. Los pozos absorbentes deberán suprimirse e inutilizarse en cuanto exista la correspondiente red a una distancia no superior a cien metros del edificio, sea posible la conexión o empalme a dicha red general y su desagüe a la misma por gravedad.

Artículo 3.5. Vertido de aguas residuales a pozos absorbentes

1. Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes será necesaria una previa depuración que deberá ser objeto del oportuno proyecto facultativo que garantice las condiciones mínimas, sobre materiales decantables, orgánicos, etc. exigidas por las Ordenanzas sanitarias que sean de aplicación. En todo caso el Proyecto deberá ser aprobado previamente por el organismo competente.
2. En las instalaciones de depuración se garantizará, además, que el ruido producido no supere los veinte decibelios medidos a diez metros de cualquier instalación, y no produzcan malos olores.

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

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

Artículo 3.6. Pozos

1. El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones legales vigentes que rijan en la materia, requiriendo además de la licencia municipal, las autorizaciones necesarias de los organismos competentes.

2. En ningún caso podrán situarse a menos de veinte metros de pozos absorbentes de aguas residuales.

3. El agua que se extraiga de los pozos sólo podrá destinarse a usos de riego, agrícolas e industriales, y en consecuencia, no se podrá utilizar para el consumo sin un previo análisis sanitario que determine su aptitud para la misma y las depuraciones a que deba someterse.

Artículo 3.7. Salida de humos

1. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Todo tubo o conducto de chimenea, estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3. Los conductos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho metros.

4. Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción, y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes, cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

Artículo 3.8. Trituradores de basuras

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Sólomente en casos de usos especiales o dotacionales plenamente justificados, podrá autorizarse esta clase de instalaciones.

CAPITULO 4. CONDICIONES DE COMPOSICION Y ESTETICA

Artículo 4.1. Fachadas

1. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones existentes se procurará continuar las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.).
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno, y específicas de la edificación catalogada, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto de la fachada. En la edificación existente, se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales, que se ajusten a la composición del resto de la fachada, recuperando en su curso la antigua estructura y composición alteradas por intervenciones pasadas. Se prohibirán las reformas en este tipo de plantas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.
4. Las fachadas laterales y posteriores, se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
5. Los salientes, entrantes y vuelos, estarán a la regulación específica, que para los mismos se desarrollan en estas Ordenanzas.

Artículo 4.2. Medianerías

1. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.
2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, diferencia de alturas con los edificios adosados, u otros motivos amparados por el planeamiento, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública o espacio libre público en general, deberán ser tratadas como fachadas principales. Se podrán abrir, o simular, huecos, así como decorarlas con los materiales adecuados, previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento, y según los plazos que éste establezca a tenor de la incidencia de tales paramentos en el paisaje urbano. En cualquier caso, dicho proyecto deberá continuar las líneas generales de la composición de las fachadas colindantes incluida la del propio edificio; para la apertura de huecos deberán observarse las disposiciones civiles generales.

3. Por razones de ornato urbano general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de estas obras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble. Así mismo podrá el Ayuntamiento elaborar criterios estéticos y de diseño, que sean de obligada observancia en las obras habituales de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general.

4. Cuando por obra de nueva edificación, quede vista una medianería anteriormente oculta, podrá cargarse a ésta el tratamiento adecuado del paramento medianero, de acuerdo con la nueva ordenación resultante.

Artículo 4.3. Materiales en fachadas

1. La justificación de los materiales así como el despiece, textura y color de los mismos, se fundamentará, en razón de los criterios de composición y estética de cada zona.

2. No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol o similares, que por sus características peso y forma de colocación puedan suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito; también se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes y similares, siempre que su diseño y colocación, no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su posible desprendimiento.

Artículo 4.4. Modificación de fachadas existentes

1. Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente, de acuerdo con un proyecto adecuado, que garantice un tratamiento homogéneo del conjunto arquitectónico.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad de propietarios del edificio en cuestión; en casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes con los criterios del mismo.

CAPITULO 5. CONDICIONES DE CONSTRUCCION EN RELACION CON LOS ESPACIOS PUBLICOS

Artículo 5.1. Cimentaciones

Las cimentaciones de los edificios de nueva construcción no podrá rebasar en ningún caso los límites de la alineación oficial exterior.

Artículo 5.2. Muros perimetrales

1. Cuando se proceda a la excavación de un solar por debajo de la rasante de la calle o por debajo del plano de asiento de cimentaciones de edificios colindantes, y esta excavación se realice a menos de tres metros de distancia de la calle o medianera, será obligatorio construir el muro de contención perimetral antes de excavar la totalidad, se podrá construir el muro por tramos al propio tiempo que se excava el frente necesario, sin que en ningún momento el vaciado en ejecución, suponga riesgo alguno de descalce de cimentaciones colindantes, o pavimento de la vía pública.

2. Cuando se pretenda efectuar muros anclados en la vía pública, deberán presentarse planos detallados y estudio completo de los mismos, para proceder a su autorización.

Artículo 5.3. Desvío de conducciones

Cuando para la ejecución de una determinada obra, sea necesario proceder al desvío de conducciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, iluminación y transporte eléctrico en baja, bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra, conforme al correspondiente proyecto técnico, que habrá de contar con aprobación municipal.

Artículo 5.4. Depósitos de combustibles

Los depósitos de carburante para calefacciones u otros usos de las fincas urbanas, habrán de situarse en el interior de sus propios límites sin que puedan ubicarse en fracción alguna de calle o vía pública.

Artículo 5.5. Centros de transformación

1. Las cabinas subterráneas para transformadores eléctricos no podrán instalarse en calles o vías públicas, aunque sí podrán situarse en zonas apropiadas de plazas y parques, siempre que el plano superior de sus cubiertas, quede como mínimo a un metro por debajo del nivel del

suelo, y haya sido previamente así aprobado en el proyecto de urbanización, o de la red correspondiente.

2. Los planes de ordenación y los proyectos de urbanización que los desarrollen, recogerán expresamente los emplazamientos de centros de transformación necesarios.

Artículo 5.6. Lucernarios

Los lucernarios destinados a la iluminación de sótanos no podrán estar situados en vía pública fuera de la alineación oficial exterior. Si se admitirán rejillas de ventilación dentro de la paralela a 0,50 m. de la alineación oficial y en derrame con ángulo máximo de 60° con la línea de rasante de acera.

Artículo 5.7. Urbanización de retranqueos

1. Los retranqueos de fachada deberán urbanizarse con cargo a la obra que se realiza en la finca correspondiente.

2. Los solares que queden fuera de alineación deberán corregir los cerramientos, urbanizando el retranqueo.

Artículo 5.8. Acometidas a la red de saneamiento

1. En todo proyecto de edificio, se detallará la acometida al alcantarillado municipal, obras que deberán ejecutarse por el Ayuntamiento con cargo a los propietarios de las fincas, o por estos últimos con previa autorización municipal.

2. Todas las conducciones interiores de un edificio, deberán converger en una sola arqueta situada en el portal, estará ventilada mediante conducto y la tapa será practicable, para facilitar posibles desatranques. Si hubiera sistema separativo para pluviales y residuales se preverán arquetas terminales distintas.

3. Las acometidas desde las arquetas descritas serán perpendiculares al eje del alcantarillado municipal. Los conductos serán de materiales admitidos por el Ayuntamiento y su diámetro estará en función del número de viviendas o tipo de edificio a sanear, siendo de 20 cms. el diámetro mínimo admitido, y dicho diámetro siempre inferior al del colector de la calle. La tubería, cuya pendiente mínima será del 2 por ciento, deberá ir asentada sobre una solera de hormigón y convenientemente sellada en sus juntas, desembocando al alcantarillado mediante la conexión tipo establecida por los Servicios Municipales. Si la acometida es realizada por particulares, previamente a su tapado deberá ser inspeccionada por el Servicio Municipal correspondiente.

4. Todas las bajantes de aguas residuales quedarán ventiladas en la parte superior.

5. Al pie de las bajantes de aguas residuales, no se podrán instalar sifones, con objeto de conseguir un perfecto aireamiento de la red general de alcantarillado.
6. Cuando el buen funcionamiento de la red doméstica lo requiera, habrá que instalar cámaras de descarga automáticas, que mantengan las canalizaciones subterráneas en perfecto estado de limpieza.
7. Las arquetas, cámaras y pozos de registro, llevarán tapas que impidan las salidas de olores.

Artículo 5.9. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar por causas de fuerza mayor imponderables se procurará que, al menos, se afecte a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de arbolado, incluso cuando el uso a que se destina la edificación, sea comercial o público en general, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de la calzada de circulación.
4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su dimensión.
5. Cuando una obra afecte a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará, que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80 m., de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
6. La necesaria sustitución de árboles existentes en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida; serán sustituidos, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares habituales en la localidad.

CAPITULO 6. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 6.1. Condiciones generales de seguridad

1. Todas las obras de nueva construcción, ampliación o reforma, deberán cumplir las disposiciones legales sobre seguridad y solidez adecuadas, bajo la responsabilidad de la empresa constructora y de la inspección y dirección técnica de las mismas.
2. En las obras menores que, por su índole, no requieran dirección técnica, dicha responsabilidad recaerá sobre el constructor y el propietario.
3. Todos los materiales empleados serán de buena calidad y exentos de defectos visibles; tendrán una resistencia adecuada a los esfuerzos a que hayan de estar sometidos y se mantendrán en buen estado de conservación sustituyéndose cuando dejen de satisfacer estos requisitos.

Artículo 6.2. Cerramientos de parcelas en suelo urbano

El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios de cualquier solar o parcela situada en suelo urbano el cerramiento del predio, si este ofreciese peligro o fuese inconveniente para la limpieza y decoro urbanos. La altura del cerramiento exigible la fijará el propio Ayuntamiento a la vista de las circunstancias que concurran en cada caso, no pudiendo en ningún caso exigir una altura superior a 2,50 metros sobre el terreno. En caso de incumplimiento podrá utilizarse la ejecución subsidiaria.

Artículo 6.3. Vallado de obras

1. El frente de edificio o de solar donde se realicen obras de nueva planta, derribo, reforma o conservación, que afecten a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 0,80 metros de ancho para peatones.
2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de

la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de una protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca la debida seguridad para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. Si las obras se realizan en plantas de pisos o cubierta, afectando a la fachada del edificio, la protección deberá salir en voladizo, a partir de tres metros de altura sobre el punto más alto de la rasante de la acera, con vuelo que en caso de invadir la calzada estará a un mínimo de cuatro metros de altura sobre su rasante. Dicha protección se compondrá con tablonces o elementos metálicos, de forma que puedan resistir el impacto de los materiales o utensilios que puedan caer sobre ella, con pendientes hacia el interior del edificio y rematado con zócalo vertical y pasamanos de 40 y 90 cms. respectivamente, al zócalo se sujetará una red consistente hasta el punto más alto donde se realicen las obras.

5. Si las obras se realizan en medianerías del edificio o solar o en espacios próximos a las mismas, deberán protegerse también en voladizo, con saliente no superior a dos metros de las mismas características de lo descrito en el párrafo anterior y con red, de forma que se impida la caída de materiales o utensilios sobre las fincas colindantes, debiendo la propiedad afectada consentirlas y facilitar su ejecución.

6. Si las obras se realizan en planta baja o sótano, no afectando a la fachada, no será preceptiva la colocación de valla, bastando que los huecos que den a la fachada, estén dotados de cerramientos sólidos o convenientemente tapiados.

7. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

8. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

9. Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

10. Los desperfectos que se puedan ocasionar en las fincas colindantes, con motivo de una obra, deberán ser inmediatamente reparados por el causante de los mismos.

11. La licencia para la colocación de vallas y elementos de protección, con las limitaciones que se establecen en el presente artículo, se entenderá concedida al autorizarse la licencia de obras correspondiente.

12. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 6.4. Grúas y aparatos de elevación

1. Para la instalación de grúa deberá solicitarse licencia municipal mediante instancia que exprese:

a: Plano de ubicación de la grúa; con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el responsable de su instalación.

b: Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

c: Proyecto y autorización por la Delegación Territorial de Industria de la instalación.

2. La maquinaria que se emplee en una obra, para la elevación de materiales o retirada de escombros, tanto si se trata de grúa, como de montacargas o de otro tipo, deberá intentar colocarse de tal forma, que en su posible giro, no traspase los planos verticales trazados por las líneas medianeras del solar o edificio en el que se realicen las obras. En el caso de que en su radio de giro, pueda resultar situado sobre la vía pública alguno de sus elementos, deberá sujetarse a las condiciones que se establezcan en la necesaria licencia municipal y en la autorización de Industria. Si fuese necesaria la instalación en espacio público se requerirá la previa autorización de ocupación cumpliendo los requisitos correspondientes.

Artículo 6.5. Andamios y elementos auxiliares

1. En relación con los andamios se hace especial remisión a las normas vigentes y obligatorias de la seguridad y salud en el trabajo, así como a los Proyectos y Estudios de seguridad y salud, de los que deberán disponer las obras.

2. Los andamios y pasarelas situados a más de dos metros de altura sobre el suelo o piso, tendrán una anchura mínima de 60 centímetros, deberán poseer un piso unido sin rendijas y dispondrán de barandillas y rodapiés de 90 y 20 centímetros de altura respectivamente.

3. Se dispondrán igualmente barandillas sólidas y rodapiés en los bordes y huecos de forjados y en contorno de escaleras. Las alturas serán también de 90 y 20 centímetros respectivamente.

4. Las escaleras móviles podrán salvar únicamente la altura entre dos pisos inmediatos. Serán de una sola pieza, de ancho no inferior a 50 centímetros y de longitud suficiente para que con una separación de 60 centímetros entre los planos verticales de sus apoyos superior e inferior, sobresalgan 50 centímetros del nivel superior del piso al cual den acceso.

5. La maquinaria y elementos que se empleen en la construcción, deberán disponerse de forma que, en todo momento, quede garantizada la seguridad pública, así como la de los operarios y de los funcionarios que tengan a su cargo la inspección y comprobación de los trabajos que se realicen.

Artículo 6.6. Construcciones provisionales y maquinaria de obras

1. En las parcelas que se vayan a efectuar obras y dentro de las alineaciones se permitirán con carácter provisional construcciones destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características en la documentación correspondiente.
2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal y previamente a la tramitación de la licencia de primera ocupación.
3. Las maquinarias e instalaciones auxiliares de obras, habrán de ser objeto así mismo de autorización para su emplazamiento con la correspondiente licencia bien específica, o junto con la de obra principal, si no se hubiera solicitado antes.

Artículo 6.7. Apeos

1. Cuando por actuación en una finca sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los daños ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las Obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.
2. En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Autoridad Municipal responsable de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes, y abonar los derechos que procedan. Igualmente los Servicios Técnicos Municipales exigirán que se realicen los apeos y obras que estimen necesarios.

Artículo 6.8. Derribos

1. Cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario comunicará de forma fehaciente a los colindantes por si debiera adoptarse alguna precaución especial.
2. Los derribos se efectuarán reduciendo al mínimo las molestias a transeúntes y vecinos, para ello se llevarán a cabo en las primeras horas de la mañana, de acuerdo con el horario que se rige en la licencia que a estos efectos se concede.
3. La responsabilidad de los daños que se originen por falta de precaución, se resolverá según Derecho entre los intervinientes en los trabajos como contratista, propiedad, inspección y dirección técnica.

4. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen problemas.
5. Se prohíbe arrojar los escombros directamente a la vía pública, a patios comunes o propios, o a espacios próximos a fincas colindantes desde lo alto, así como emplear canales y toldos en las fachadas.
6. Se necesitará licencia municipal especial para proceder al derribo mediante tirones de tractor o mediante péndulo, así como para la utilización de cualquier clase de explosivos.
7. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.
8. Cuando pueda existir peligro para los transeúntes, difícilmente evitable mediante vallas u otros elementos de protección, el propietario del inmueble a demoler, deberá solicitar y obtener previamente de la Alcaldía la prohibición de tránsito por las vías inmediatas y la adecuada señalización.
9. Cuando la ruina o peligro sean inminentes la dirección técnica de las obras o los servicios técnicos municipales, podrán ordenar el cierre del tráfico por las calles inmediatas y tomar las precauciones que consideren convenientes, debiendo dar cuenta de ello sin demora, a la autoridad municipal.

Artículo 6.9. Utilización de explosivos

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones, requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.
2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos, expedidos por la autoridad gubernativa.
3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o establecer las condiciones que considere pertinentes para garantizar, en todo momento, la seguridad pública y, en especial, la de los inmuebles próximos y de ocupantes.

CAPITULO 7. PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO Y ARQUEOLOGICO

Artículo 7.1. Legislación aplicable

1. Los inmuebles, y objetos muebles, de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico, el patrimonio documental y bibliográfico, los yacimientos y zonas arqueológicas, así como los sitios naturales, jardines y parques, que tengan valor artístico, histórico o antropológico, integraran el Patrimonio Histórico Español.
2. La protección, acrecentamiento y transmisión del Patrimonio Histórico Español, se regula en la Ley 16 / 1985, de 25 Junio, del Patrimonio Histórico Español y en el Real Decreto nº. 111/1986 de 10 de Enero de desarrollo parcial de la Ley.

Artículo 7.2. Licencias

1. Cualquier obra o remoción de terreno, que se proyecte realizar sobre inmuebles o zonas declarados Bienes de Interés Cultural, deberán ser autorizadas por la Administración competente para la protección de dichos bienes.
2. No podrán otorgarse licencias que requieran, conforme a la Ley 16/1985, cualquier autorización administrativa hasta que ésta haya sido concedida.
3. Las obras realizadas sin cumplir lo establecido en el apartado anterior serán ilegales, y se podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción en los términos previstos en la legislación urbanística.

Artículo 7.3. Conservación, mantenimiento y custodia

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español deberán ser conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios o por los titulares de derechos reales.

2. El incumplimiento de las obligaciones establecidas, será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes declarados de interés cultural.

Artículo 7.4. Enajenación

Cuando se trate de enajenar un bien declarado de interés cultural, deberá actuarse según lo regulado en el Art. 38 de la Ley 16 / 1985.

Artículo 7.5. Obligación de comunicar hallazgos

El descubrimiento como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras de cualquier índole o por azar, de objetos y restos materiales que posean valores propios del Patrimonio Histórico Español, deberán comunicarse a la administración competente según el Art. 44 de la Ley 16 / 1.985.