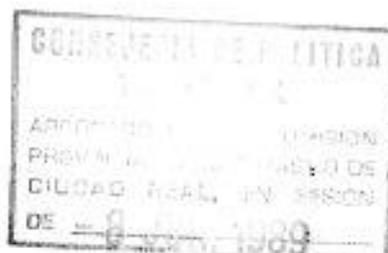


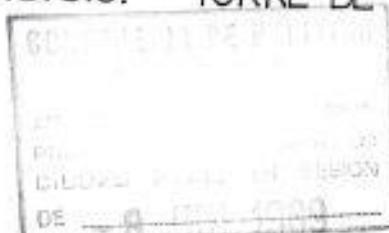
## NORMAS URBANISTICAS



## INDICE GENERAL

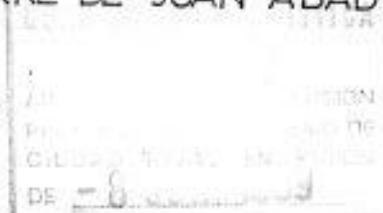
	Pag.
<u>TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES</u>	I
<u>TITULO II. CONTENIDO Y DESARROLLO DE LOS P.D.S.U.</u>	6
SECCION 1ª. Disposiciones generales.	6
SECCION 2ª. ESTUDIOS DE DETALLE y PROYECTOS DE URBANIZACION.	10
<u>TITULO III. REGIMEN DEL SUELO</u>	12
SUBTITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.	12
SUBTITULO 2. REGIMEN DEL SUELO URBANO.	13
<u>SECCION 1ª. Disposiciones generales.</u>	13
<u>SECCION 2ª. Condiciones de Volumen e Higiénicas</u>	20
CAPITULO 1. Alineaciones y rasantes.	21
CAPITULO 2. Alturas en la edificación.	24
CAPITULO 3. Entrantes, salientes y vuelos.	28
CAPITULO 4. Patios.	33
CAPITULO 5. Portales y escaleras.	37
CAPITULO 6. Normas constructivas.	39
CAPITULO 7. Dotaciones y servicios.	48
CAPITULO 8. Edificios afectados por éstas ordenanzas	51
CAPITULO 9. Condiciones que deben reunir las obras de urbanización.	53
CAPITULO 10. Servidumbres y conservacion de edificios.	54
<u>SECCION 3ª. División del Suelo Urbano en zonas y su regulación.</u>	57
CAPITULO 1. Ordenanza 1ª. Residencial.	57
CAPITULO 2. Ordenanza 2ª. Equipamientos cívicos-comunitarios.	60
CAPITULO 3. Ordenanza 3ª. Servicios Urbanos.	62
CAPITULO 4. Ordenanza 4ª. Espacios libres públicos.	63





<u>SECCION 4ª. Disposiciones acerca de las condiciones generales de uso.</u>	
CAPITULO I. Vivienda.	65
CAPITULO 2. Garajes-aparcamiento.	66
CAPITULO 3. Industria.	72
CAPITULO 4. Hotelero.	89
CAPITULO 5. Comercial.	95
CAPITULO 6. Oficinas.	96
CAPITULO 7. Espectáculos.	99
CAPITULO 8. Centros y salas de reunión.	102
CAPITULO 9. Religioso.	102
CAPITULO 10. Cultural.	103
CAPITULO 11. Deportivo.	103
CAPITULO 12. Sanitario.	104
CAPITULO 13. Usos existentes.	105
CAPITULO 14. Exigencia de aparcamiento privado en suelo urbano, según los distintos usos.	105
<u>SECCION 5ª. Normas Estéticas.</u>	106
<u>SECCION 6ª. Normas para la conservación de valores arqueológicos e histórico-artísticos.</u>	107
<u>SECCION 7ª. Normas para el otorgamiento de licencias.</u>	110
<u>SECCION 8ª. Otras intervenciones Municipales.</u>	111
<u>TITULO IV. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.</u>	115
<u>TITULO V. DISPOSICIONES FINALES.</u>	117
	118



TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1. Ambito y Naturaleza del Proyecto de Delimitación.

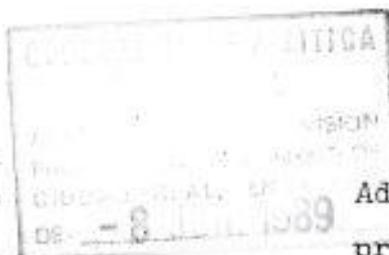
El presente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU)\*, extiende sus previsiones - a todo el suelo calificado como urbano, conteniendo la regulación edificatoria de este suelo y determinaciones complementarias.

Art. 2. Documentación del P.D.S.U.

En cumplimiento de lo prescrito en el artículo 103 del Reglamento de Planeamiento, El presente Proyecto contiene las siguientes determinaciones:

1. Determinar las zonas del Término Municipal que deben considerarse como suelo Urbano, bien por estar consolidadas al 50% de su superficie, o bien por disponer de los accesos y servicios urbanísticos disponibles.
2. Consideración de las tipologías existentes a efecto de definir el hecho de la consolidación.
3. Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales es procedente en su momento, la revisión del P.D.S.U. en función de la población total, su índice de crecimiento y otros elementos que a nuestro juicio son determinantes para adoptar una figura más acorde con las necesidades del Municipio, las Normas Subsidiarias Municipales.

\* NOTA : En toda la documentación de estas Normas se empleará con asiduidad P.D.S.U., siglas de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.



Además de estas determinaciones se contienen las precisas para la regulación edificatoria del suelo urbano.

Todas las anteriores determinaciones se desarrollan en los siguientes documentos:

- a) Memoria Informativa, con los datos necesarios para justificar la validez de la figura de Planeamiento elegida.
- b) Memoria Justificativa, que deberá justificar la Delimitación propuesta, en función de los criterios que se señalan en el Reglamento de Planeamiento y en función de las conclusiones de la Memoria Informativa.
- c) Planos de Información (1:2000) y Delimitación del Suelo Urbano (1:2000).
- d) Alineaciones y rasantes del sistema viario. (1:2000).
- e) Ordenanzas reguladoras de la edificación referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquella, sin que en ningún caso puedan alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 del Reglamento de Planeamiento

Art. 3. Obligatoriedad del P.D.S.U.

1. Los particulares y la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Proyecto.





2. La facultad de uso y edificación del suelo sea cualquiera la naturaleza, pública o privada, que las ejerza se ajustará a lo señalado en las Ordenanzas y demás disposiciones resultantes de este Proyecto.

3. La aprobación de este Proyecto no limita las facultades de los distintos Departamentos Ministeriales, de acuerdo, con la legislación aplicable por razón de la Materia y cuando se trate de la ejecución de actos sujetos a licencia, por los Organos del Estado o Entidades de derecho público, se estará a lo señalado en el art. 180 de la Ley del Suelo.

Art. 4. Vigencia del P.D.S.U.

El presente Proyecto entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, siendo su vigencia indefinida sin perjuicio de su revisión y de la adopción de figuras de planeamiento de rango superior.

Art. 5. Revisión del P.D.S.U.

Se procederá a la revisión y a la adopción de figura urbanística de rango superior en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Transcurridos ocho años desde su vigencia.
2. Cuando lo ordene por estimarlo necesario, la Comisión Provincial de Urbanismo.



3. En cualquier momento en que la población total del Municipio iguale a los diez mil habitantes.

4. Si se produce el agotamiento del suelo calificado como urbano.

5. Si se producen o se descubren usos que alteren el destino del suelo.

6. Si las Normas Subsidiarias Provinciales de Ambito Municipal fijaran fecha o condiciones para que dicha revisión se efectuase.

#### Art. 6. Desarrollo del Proyecto de Delimitación.

Se desarrollará si fuera necesario por medio de Estudios de Detalle y por Proyecto de Obras Ordinarias tal y como señala el artículo 67/3.4 del Reglamento de Planeamiento.

#### Art. 7. Publicidad del P.D.S.U.

El presente Proyecto y todos sus Documentos son públicos, al igual que las demás figuras urbanísticas que lo desarrollan, por lo que cualquier persona podrá consultarlos en el Ayuntamiento, así como solicitar por escrito información Municipal acerca del régimen urbanístico de una finca o sector.

#### Art. 8. Interpretación del P.D.S.U.

1. Las prescripciones del Proyecto y de sus ordenanzas, se interpretarán a la vista de la legislación urbanística y, en caso de duda, a favor de la menor edificabilidad y de los mayores espacios de uso y servicio público.



2. Será nula y sin valor cualquier interpretación que contravenga normas imperativas de la legislación urbanística vigente.



TITULO II. CONTENIDO Y DESARROLLO DE LOS P.D.S.U.SECCION 1ª.- Disposiciones generales.

## Art. 9. Consideraciones genéricas.

Las máximas alturas permitidas y condiciones de volumen y ocupación de la parcela en Suelo Urbano vendrán definidas, en cada manzana o área concreta, por la aplicación del párrafo segundo del artículo 99.2 del Reglamento de Planeamiento, en virtud de los artículos 73 de la Ley y 98 del Reglamento, entendiéndose que son éstos últimos, de carácter general y rango superior (artículo 98.3 del Reglamento) los que determinan en todo caso, los criterios limitativos a que se refiere la salvedad final del párrafo primero del artículo 74 de la Ley del Suelo. Se adoptará como fundamento la adaptación de las construcciones al ambiente en que estuvieran situadas, la tipología, características estéticas, típicas y tradicionales de cada manzana, núcleo o conjunto actualmente existente.

En virtud del artículo 34 del Reglamento de Gestión, la ejecución de las actuaciones que se deriven del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano podrá realizarse mediante expropiación, según lo establecido por los artículos 143 y siguientes de la Ley de Régi-





men Local, y, en su caso, mediante contribuciones especiales, con arreglo al artículo 145 de la Ley del Suelo.

No obstante, cuando sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del Planeamiento -- propuesto por el Proyecto de Delimitación, podrá actuarse mediante el procedimiento de normalización de fincas regulado por los artículos 117 y 121 del Reglamento de Gestión.

Con arreglo al mencionado artículo 34 del Reglamento de Gestión, la ejecución de viales y obras anejas en Suelo Urbano se podrá efectuar por los propietarios, según lo contemplado en el artículo 40 del mismo Reglamento, o bien mediante iniciativa municipal como Proyecto de Obras Ordinarias, según el artículo 76.3 del Reglamento de Planeamiento y, en su caso, mediante contribuciones especiales según la legislación de Régimen Local (Real Decreto 3250/1976 de 30 de Diciembre).

Podrán realizarse Estudios de Detalle para desarrollar los proyectos de Delimitación con Ordenanzas y alineaciones, definiendo su ámbito y limitaciones, y salvaguardando las características ambientales de la localidad.





No se podrán redactar los Planes Especiales de Reforma Interior a que se refieren el número 2 del artículo 76 y la Sección cuarta del Capítulo 8 del Título Primero del Reglamento de Planeamiento, al amparo del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, por lo contenido en el número 6 del artículo 76 del mismo Reglamento. No obstante, podrán redactarse Planes Especiales con las finalidades y por los motivos que se contienen en los números, 1, 3 y siguientes de dicho artículo 76 del Reglamento de Planeamiento, entendiéndose que, en estos supuestos, no constituyen desarrollo del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano en cuestión.

El Suelo no Urbanizable estará sujeto en todos los casos al régimen urbanístico del artículo 86 de la Ley del Suelo, con las limitaciones de los artículos 85 y 96 de la misma y con los requisitos de los artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión, así como las demás condiciones que, en su caso, impusieran las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial con respecto al concepto de núcleo de población, superficie y forma de la parcela mínima, retranqueos y condiciones de uso y estéticas de las edificaciones, sujetándose, en todos los casos,





a los criterios de los artículos 73 de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Planeamiento, estimados por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Toda modificación o ampliación de los elementos del Proyecto de Delimitación, en sus límites, alineaciones, rasantes u Ordenanzas requerirá nueva tramitación, conforme a los artículos 49 de la Ley del Suelo y 153 y 161 del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de que la Comisión Provincial estime procedente la sustitución por Normas Subsidiarias Municipales.

La Comisión Provincial de Urbanismo, cuando se den circunstancias como las mencionadas en los párrafos 14 y 25 de esta Instrucción, u otras derivadas de la complejidad de los problemas que plantee el desarrollo -- Urbanístico o de la capacidad o necesidades de gestión del propio Municipio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.2 del Reglamento de Planeamiento, deberá instar del municipio la redacción del instrumento de Planeamiento adecuado, cuando menos transitoriamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a que se refiere el artículo 91 a) del Reglamento de Planeamiento.



SECCION 2ª.- Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

Art. 10. Contenido de los Estudios de Detalle.

1. Tendrá como finalidad preveer o reajustar, separada o conjuntamente, el señalamiento de alineaciones y rasantes de acuerdo con las especificaciones del Proyecto de Delimitación.

2. Además de la documentación justificativa de los extremos señalados en el apartado anterior contendrán:

- a) Memoria Justificativa.
- b) Planos de Información Urbanística a escala adecuada y como mínimo 1:500.

Art. 11. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

1. Deberán detallar y programar las obras de Urbanización necesarias para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor o autores del Proyecto.

No podrán modificar las previsiones del Proyecto sin desarrollar, salvo las adaptaciones precisas para la realización material de las obras.

2. Contendrán :

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y situación en relación al conjunto urbano.



- c) Planos de Proyecto y Detalle.
- d) Mediciones, Cuadro de precios descompuestos y Presupuesto y Pliego de Condiciones de las obras y servicios.

Art. 12. Tramitación de Proyectos de Obras Ordinarias.

Los proyectos de Urbanización y de obras Ordinarias serán tramitados conforme conforme a lo señalado en el art. 41 de la Ley del Suelo y 141 del Reglamento de planeamiento.

Art. 13. Tramitación de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle se tramitarán de acuerdo con el artículo 41 de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento.

TITULO III. REGIMEN DEL SUELO.SUBTITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 14. Clasificación del suelo a efectos del Proyecto de Delimitación.

En base a lo previsto a los artículos 81.2 de la Ley del Suelo y a las determinaciones establecidas en los art. 102 y 103 del Reglamento de Planeamiento y como consecuencia de la delimitación el suelo municipal queda clasificado en SUELO URBANO y SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 15. Correspondencia de la clasificación y de las Normas con los Planos.

Las previsiones contenidas en los documentos del P.D.S.U., en relación con las clases del suelo, son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de los planos, no existiendo ningún otro documento del que se pueda deducir clasificación contraria.

En caso de discordancia entre planos de distinta escala, la escala más ampliada dominará sobre la de menor ampliación.

Dominando por tanto la escala 1:2000 sobre la 1:5000. Así mismo predominarán los planos de la Delimitación del Suelo Urbano sobre cualquier esquema o gráfico de los documentos escritos.

Art. 16. Aplicación de las Normas.

Las presentes Normas son aplicables directamente al suelo urbano.

SUBTITULO 2. REGIMEN DEL SUELO URBANO.



Las condiciones a las que deberá ajustarse la edificación serán las especificadas por las siguientes Ordenanzas y Normas.

SECCION 1ª.- Disposiciones generales.

Art. 17. Definiciones.

A efectos de estas Ordenanzas cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los apartados siguientes:

1. Alineaciones actuales. Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

2. Alineaciones Oficiales. Son las que se fijan como tales en este P.D.S.U.; pueden ser Alineaciones Exteriores y Alineaciones Interiores.

a) Alineaciones exteriores.

Son las que en el P.D.S.U., fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles o plazas.



b) Alineaciones interiores.

Son las que se fijan mediante el fondo edificable.

3. Altura de edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.
4. Altura de visos. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
5. Altura libre de pisos. Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo del piso correspondiente.
6. Angulo de desviación. Es el ángulo, expresado en grados sexagesimales, que forma con el frente de parcela cada uno de los linderos laterales de la misma. Este ángulo se mide, tomando como origen el sentido de las agujas del reloj para el lindero que queda a la derecha, mirando la parcela desde la vía de acceso. Se mide en sentido contrario a las agujas del reloj, para el lindero que queda a la izquierda.
7. Chaflan. Es la parte de la línea de edificación que sirve de transición para el encuentro de dos alineaciones oficiales exteriores contiguas con ocasión del cruce de las vías de comunicación.

8. Edificio exento. Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por superficies libres de edificación.
9. Edificio exclusivo. Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.
10. Edificios e instalaciones fuera de ordenación. Son los erigidos con anterioridad a la aprobación del presente P.D.S.U. que resultasen disconformes en cualquier aspecto con el mismo. Se exceptúan aquellos que lo están por razón de :
- a) la alineación oficial interior.
  - b) la alineación oficial exterior, en lo que se refiere al chaflán.
11. Fachada. Es el paramento exterior del edificio que da frente a una vía de comunicación, tenga o no acceso desde ella.
12. Finca fuera de línea. Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.
13. Finca remetida. Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.
14. Fondo de parcela. Es la línea que limita la parcela edificable con una vía de acceso rodado.
15. Frente de parcela. Es la línea que limita la parcela edificable con una vía de acceso rodado.



16. Línea de edificación. Es la que delimita la superficie ocupada.
17. Línea de edificación en planta baja.  
Es la que delimita la superficie ocupada en planta baja.
18. Manzana. Es la superficie totalmente contorneada por alineaciones oficiales exteriores.
19. Parcela edificable. Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
20. Espacio libre interior de manzana.
  - a) Se entiende por espacio libre interior de manzana, el espacio que, resultando de la aplicación de los fondos edificables, engloba los patios traseros de las parcelas. Los límites del espacio libre interior de manzana tendrán la consideración de alineaciones.
  - b) La planta baja podrá sobrepasar la profundidad edificable en el espacio libre interior de manzana solamente en los casos en que se permita de modo expreso en la regulación de las zonas o los usos.
21. Patio de parcela. Es la parte de superficie libre situado dentro de la parcela edificable.
22. Pieza habitable. Es aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todos los que no sean vestíbulos, pasillos, áreas, despensas, roperos, traste-



ros, depósitos y aparcamientos.

23. Planta baja. Es la planta inferior del edificio cuyo pavimento está en , o por encima de la rasante oficial.
24. Portal. Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores si los hubiere.
25. Rasantes actuales. Son las superficies longitudinales de las vías existentes.
26. Rasantes oficiales. Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas conforme al presente proyecto.
27. Retranqueos. Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea frontal de la edificación. También entre la línea de edificación y los restantes linderos de la finca. En el primer caso se trata de retranqueo frontal; en el segundo de retranqueo lateral o posterior.
28. Semisótano. Es la totalidad o parte de la planta cuyo pavimento se encuentra todo o en parte, por debajo de la rasante oficial, y su techo se encuentra en su totalidad por encima de la rasante oficial.
29. Solar. Es la superficie del suelo apto para la edificación y que cumple las siguientes condiciones :





- a) Reunir los mínimos relativos a ángulo máximo de desviación de linderos laterales respecto a la perpendicular al lindero frontal, longitud del lindero frontal y fondo que se fijan en las ordenanzas particulares.
- b) Estar urbanizado con arreglo a las normas establecidas en el presente Plan de Ordenación y en los Proyectos de Urbanización que se redacten.
30. Sótano. Es la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante oficial.
31. Superficie edificada. Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.
32. Superficie libre de edificación. Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.
33. Ocupación máxima. Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.
34. Superficie ocupada. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas en toda la construcción, incluso la subterránea y cuerpos volados cerrados. Las construcciones subterráneas debajo de los espa



- cios libres destinados exclusivamente a apartamientos, se considerarán a efectos de estas ordenanzas, excluidos de la superficie ocupada.
35. Superficie total edificada. Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.
36. Usos permitidos. Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.
37. Usos prohibidos. Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

Art. 18. Ambito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas tendrán como objeto regular la Ordenación urbana y, en especial la edificación en el área urbana, definiendo las condiciones en que ésta deberá desarrollarse en cada una de las subáreas delimitadas.

Art. 19. Parcela mínima edificable.

1. Se considera como parcela mínima edificable aquel terreno que cumpliendo las condiciones del artículo 81.2 de la Ley del Suelo, reuna además los siguientes requisitos.

a) Línea de fachada coincidente con la alineación oficial en una distancia igual o superior a 5,00 m. para parcelaciones existentes y de 8,00 m. para nuevas parcelaciones.





b) Fondo medio, según perpendicular referida a la mencionada alineación oficial superior a 6 metros.

c) Superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>.

2. Para resolver situaciones en que la parcela no reuna las condiciones antes exigidas. Los propietarios de los solares colindantes a la parcela no edificable, podrían acudir a cualesquiera de los medios previstos en la ley del Suelo.

Si dichos propietarios de las parcelas afectadas, no adoptasen solución en el plazo que pueda fijar el Ayuntamiento éste podrá iniciar expediente de expropiación forzosa por razones de urbanismo, tanto de la parcela no edificable como de la superficie necesaria de los colindantes, para regular la situación.

Art. 20. Cesiones de parcela para viales.

Los propietarios vendrán obligados a la cesión gratuita de los terrenos para viales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 83.3. de la Ley del Suelo.

SECCION 2ª.- Condiciones de volumen e higiénicas.

Art. 21. Disposiciones genéricas acerca de las condiciones generales de volumen e higiénicas

1. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de cual --





quier edificación, así como la forma de medir y a plicar estas limitaciones y las condiciones de sa lubridad e higiénicas.

2. Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas Ordenanzas.

3. Con independencia de lo establecido en estas Condiciones Generales deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las dis posiciones en vigor, emanadas de la Administración Central.

#### CAPITULO 1 . Alineaciones y rasantes.

Art. 22. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones y rasantes en todas las zonas del suelo Urbano serán las definidas en los pla - nos de Ordenación del suelo urbano y en los Estu - dios de Detalle que lo desarrollen.

2. Las alineaciones se considerarán de dos tipos:

a) Exteriores, o aquellas que constituyen el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores.

b) Interiores, o las definidas por el fondo edificable y que constituirán una lí - nea paralela a la de fachada (alineación exterior); a una distancia constante de 20 metros, y sólo para edificios que estando en esquina, varíen de altura en función del ancho de las distintas calles.

3. Las rasantes se fijarán con la precisión que permita la definición de las referencias cartográficas, estableciéndose en cada caso las definitivas por los Servicios Técnicos Municipales.

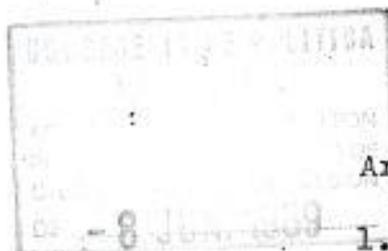
Para ello los acuerdos serán horizontales en los cruces y para el establecimiento de las rasantes se efectuará con el menor movimiento de tierras posible.

4. Las alineaciones y rasantes serán obligatorias para todos los propietarios (Públicos o privados), no pudiéndose construir ningún edificio sin obtener previamente, sobre el terreno, las alineaciones y rasantes que le corresponda, realizándose las mencionadas operaciones por los servicios técnicos municipales con levantamiento de acta y abono de la tasa correspondiente.

#### Art. 23. Aceras.

Todas las calles irán provistas de aceras con las siguientes características:

1. Ancho según se indica en el cuadro anexo, por calles, siendo el mínimo de 1,00 m., incluyendo el bordillo de delimitación de la calzada
2. Pendiente transversal del 2% con vertiente hacia la calzada.
3. Bordillo de delimitación de calzada de 15 cm. de altura sobre el mordiente de la misma.
4. Alineación de bordillo paralela a la oficial

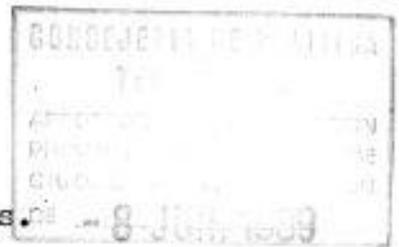


## Art. 24. Chaflanes.

1. Dada la estructura urbana del núcleo se dispondrán chaflanes solamente en esquinas de edificaciones inferiores a los 90° y su dimensión mínima será de 2 m. en calles menores o iguales a 9 m. de ancho, y de 3 m. en calles mayores a 9 m. de ancho.
2. La alineación del chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de las fachadas.
3. Podrá disponerse portales, ventanas o escaparates en planta baja sin salientes superiores a 10 cm.

## Art. 25. Alineaciones en carretera.

En vías de penetración a la ciudad, que son los accesos de las distintas carreteras, la alineación oficial se ajustará a lo especificado por el M.O.P.U. , la Excmá. Diputación Provincial y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para las vías de su respectiva competencia, que en el caso que nos ocupa, supone dejar una banda de protección de 18 mts. contados desde el borde de la calzada.

CAPITULO 2 . Alturas.

## Art. 26. Regulación de las alturas.

1. La altura de las edificaciones serán reguladas en función del ancho de las calles tal y como --- sigue :

Calles menores de 9 m. .... 2 plantas

Máximo H = 7,00 m. ( Pb + 1 )

Mínimo H = 4,00 m. ( Pb )

Calles mayores o iguales de 9 m. .... 3 plantas

Máximo H = 10,00 m. ( Pb + 2 )

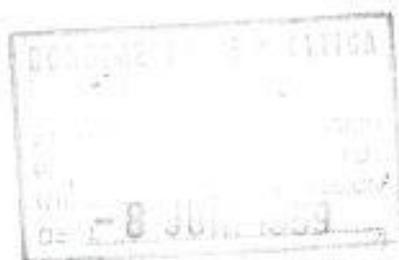
Mínimo H = 7,00 m. ( Pb + 1 )

2. La altura máxima se medirá verticalmente, hasta la cara inferior del último forjado.

3. La determinación del punto en que se medirá la altura será distinta para cada uno de los distintos supuestos:

a) Edificios con frente a una sola vía.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no llega a veinte metros. Si sobrepasara esta longitud, se tomará a los 10 m. del punto más bajo de la rasante pudiéndose escalonar la construcción en modo que en cada escalón se cumpla lo establecido en este párrafo.



b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

La altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes, según corresponde a cada vial y con cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- Si la altura de la edificación fuera la misma en cada frente de vial, se obtendrá conforme a lo dispuesto en el apartado anterior a), pero operándose con el conjunto de las fachadas como si se tratara de una sola.

- Si las alturas reguladoras fueran distintas, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes en una longitud máxima variable dentro de los 20 m. de fondo edificatorio correspondiente a la calle a la que corresponde la mayor altura.

c) Edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina o chaflán

- En los casos en que la profundidad de la parcela supere los 40 m. medidos perpendicularmente a cada una de las fachadas, se tratarán como edificios independientes de distinta altura.

- En el supuesto que el fondo total de parcela no superara los 40 m., se ocupará en 20 m. con la altura mayor y el resto--



con la altura menor. Si el fondo correspondiente a la altura mayor cubriera el 100% de la parcela aún dando ésta frente a dos calles se ocupará toda ella con la altura mayor

d) Edificios con frente a plazas.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes a las vías que forman plaza o afluyan a ella.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

e) Edificios con frente a parques o jardines públicos.

En los casos en que la alineación no de frente a vial, pero sí a suelos destinados a parques o jardines, tanto si éstos tienen o no acceso rodado serán considerados como plazas y por tanto la edificación que a ellos de frente se tratará como fachada con la altura que le corresponda según los apartados anteriores.

Art. 27. Altura de piso.	Máxima	Mínimo
Planta baja .....	4,20 m.	3,00 m.
Altura de pisos .....	3,00 m.	2,50 m.

Art. 28. En patios de parcela.

En toda edificación la altura del patio se medirá desde el nivel de piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica si lo hubiere.

Art. 29. Construcciones permitidas por encima de la altura.

1. Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o cubierta. En el primer caso se permite la ejecución de faldones con pendiente de hasta 45° a partir del borde de forjado que determine la altura máxima tanto en fachada como en patios contándose como tal borde el del alero en fachada si está permitido y con una altura de cumbrera de 4 m., sobre la máxima autorizada. Se autoriza mayores pendientes que la indicada siempre que el volumen resultante sea inscribible en el descrito con faldones a 45°. Dentro del volumen de la cubierta se permite la distribución de espacios no habitables destinados a albergar instalaciones de calefacción, aire acondicionado, maquinaria de ascensores, cuartos trasteros, etc., así como el torreón de escalera.

2. En el caso de azotea sólo se permitirán las -- construcciones del torreón de escalera y maquinaria de ascensores admitiéndose la disposición de equipos de aire acondicionado o calefacción, a la intemperie. La edificación o instalación deberá ser

inscribible dentro del volumen formado por planos a 45° a partir de los bordes de forjado en fachada y con una altura en cualquier punto no superior a 4,00 m., sobre la máxima autorizada.

En cualquier caso la superficie de la azotea no podrá superar la tercera parte de la superficie total de la cubierta por razones estéticas tal y como se especifica en el Art. 157 de estas Ordenanzas.

Art. 30. Medianerías vistas y fachadas secundarias.

1. Las medianerías, fachadas ciegas y fachadas traseras, tendrán tratamientos similares a los de fachadas principales.

2. La adopción de alturas inferiores a la máxima prevista (cumpliendo la altura mínima), conllevará la obligación de tratar los muros de las fincas colindantes que queden al descubierto con los mismos materiales y color que la fachada.

Art. 31. Sótanos y semisótanos.

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permitirán viviendas en sótano o semisótano.

2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros.

Capitulo 3. Entrantes, salientes y vuelos.

Art. 32. Entrantes, salientes y vuelos.

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

En las zonas en que se establecen retranqueos obligatorios respecto a la alineación oficial, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, ni subterránea aunque se destine a aparcamientos, excluidos los vuelos. Tampoco podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo.

Art. 33. Cuerpos volados.

Se permiten cuerpos volados que tendrán de dimensión el 60 % del ancho del acerado y como máximo serán de 50 cm.

Art. 34. Balcones, cornisas y aleros.

1. Los cuerpos volados y los balcones, se separarán 1 metro como mínimo de las edificaciones adyacentes a ella en sus límites a ambos lados.
2. Estos salientes podrán ser, además de cornisas y aleros, terrazas o balcones con barandillas no opacas de 1,20 m. de altura máxima medida desde el pavimento de la terraza o balcón.
3. La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 m.

Art. 35. Portadas, escaparates y vitrinas.

1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, só-

lo se permitirán sobresalir de la alineación oficial 0,25 m. . Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal sin ocultar ninguna de sus partes. En los edificios que no sean de uso exclusivo comercial, sólo se autoriza ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

2. Unicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

#### Art. 36. Toldos.

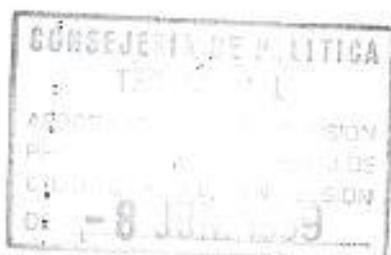
En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m., pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando, en todo caso, el arbolado.

#### Art. 37. Muestras.

1. Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.
2. Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:



- a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad, perdurabilidad o estética.
- b) 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. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones estéticas que se determina en cada Ordenanza.
- c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 metros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.
- d) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.
- e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y



con las condiciones anteriores, irán situa-  
das a una altura superior a tres metros so-  
bre la rasante de la calle o terreno. Reque-  
rirán para su instalación la conformidad de  
los inquilinos, arrendatarios o en general  
de los usuarios de los locales con huecos si-  
tuados a menos de tres metros del anuncio o  
a 10 metros si lo estuviera enfrente.

- f) En los muros linderos que queden al descu-  
bierto, y cumplan en general, las condicio-  
nes de las Ordenanzas, y, en particular, las  
de su composición y decoración, pueden insta-  
larse muestras sujetándose a las prescripcio-  
nes establecidas para estas instalaciones en  
las fachadas.

#### Art. 38. Banderines.

1. Se entiende por tales los anuncios normales o  
perpendiculares al plano de fachada.
2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la ra-  
sante de la acera o terreno será de 2,25 metros. Su  
saliente máximo será igual al fijado para los balco-  
nes. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros.  
Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de  
las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señala-  
das para éstos. En plantas de pisos únicamente se  
podrán situar a la altura de los antepechos.
3. Los banderines luminosos, además de cumplir con  
las normas técnicas de la instalación y con las con-  
diciones anteriores, irán situados a una altura su-





terior a tres metros 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 cinco metros del anuncio.

#### Capítulo 4. Patios.

##### Art. 39. Patios libres de manzana.

Son aquellos constituidos como consecuencia de la limitación del fondo máximo edificable.

##### Art. 40. Fondo máximo edificable y ocupación máxima parcela.

No se establece límite máximo para el fondo, salvo lo especificado en el artículo 26 relativo a edificios en esquina con calles de diferentes anchos.

La ocupación máxima de la parcela sería del 75 %. La no limitación de fondo obedece a la estructura urbana del Municipio para consolidar y promocionar las tipologías de patios típicas de la zona.

##### Art. 41. Condiciones de edificación en patios libres de manzana.

Podrán realizarse edificaciones destinadas exclusivamente a garage-aparcamiento y usos industriales, sólo en planta baja y con una altura igual o inferior al máximo de esta planta ( 4,20 m.) y coincidente con ésta.



## Art. 42. Patios cerrados de parcela.

1. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables y no habitables de la vivienda o local sean, como mínimo de tres metros, del muro fronterero.
2. Asimismo la forma de la planta del patio será tal que permita un círculo de diámetro no inferior a tres metros.
3. El patio mantendrá lógicamente esta dimensión mínima en toda su altura.
4. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.
5. Los patios cerrados cumplirán las siguientes superficies mínimas en función del número de plantas del edificio:

Edificios de 1 planta .....	9 m <sup>2</sup> .
Edificios de 2 plantas.....	12 m <sup>2</sup> .
Edificios de 3 plantas.....	16 m <sup>2</sup> .

## Art. 43. Aperturas en la alineación de manzana.

1. Tendrán un ancho mínimo de dos metros y un fondo máximo de tres, si no dan huecos a ellas.
2. En el caso de dar huecos a ellas, se dimensionarán con el mismo criterio que se establece para huecos o patios cerrados.

## Art. 44. Otros patios.

1. Conforme a la tipología existente en la localidad se permitirán patios separados de la calle, únicamente por cerramiento coincidente con la alineación oficial de altura mínima de 3 m., medidos en cada punto sobre la rasante oficial.

## Art. 45. 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 poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
- b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.
- d) En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

## Art. 46. Cubiertas en patios de parcela.

No se consentirán cubrir los patios de parcela, cuando, debajo de la cubierta que se establezca exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.



## Art. 47. Accesos a los patios.

Todos los patios deberán tener acceso.

## Art. 48. Condiciones de los locales.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

## Art. 49. Chimeneas de ventilación.

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garages. Tanto las de despensa como las de garages, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 m. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.



3. Las chimeneas con altura superior a 9 m. deberán tener comunicación interior o patio, con una sección mínima de  $1/5$  de la superficie y ancho no inferior a 0,10 m. .

4. Podrán sustituirse estas chimeneas por instalaciones tipo "shunt" u otras instalaciones adecuadas, que cumpliendo especificaciones técnicas, sean autorizadas previamente por el Ayuntamiento.



#### Capitulo 5. Portales y Escaleras.

##### Art. 50. Portales.

1. El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o al ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 m.. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,10 m. de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

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

3. En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

## Art. 51. Escaleras.

1. Salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

- Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 cm. y una contrahuella máxima de 17,5 cm., siendo el número máximo por tramo de 15.

- La altura máxima de la barandilla será de 0,85 m.

- Se prohíben las escaleras compensadas y las mesetas partidas.

- Las escaleras interiores a vivienda tendrán anchos y medidas de peldaños libres

2. En las edificaciones hasta de dos plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a un medio de la que tenga la caja de escalera. En este caso la dimensión mínima del hueco central será de 0,80 metros como mínimo.

3. En edificios de más de dos plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

4. Las escaleras de sótanos, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

- b) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.
- c) El ancho de cada tramo será como mínimo de 1 m. .
- d) La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose el peldañado compensado y no pudiéndose sobrepasar la contrahuella de 18 cm., ni la huella ser inferior a 27 cm.
- e) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 m.

5. Será obligatoria la instalación, de al menos un aparato elevador, cuando existan dos o más plantas de sótano.

#### Capitulo 6. Normas constructivas generales.

##### Art. 52. Desmante de solares.

Todo solar cuyo terreno esté elevado por encima de la rasante de la vía pública podrá ser desmontado. Se tendrán en cuenta para ello, las siguientes normas:

1. La rasante del piso de la planta baja será determinada por los servicios técnicos Municipales.
2. Las excavaciones necesarias para la explanación del terreno, se ajustarán en caso de no preverse --

sótanos o semisótanos, a la rasante que se obtenga con arreglo al párrafo anterior.

3. La ejecución de las excavaciones se hará de manera que no se entorpezca la vía pública, con materiales, máquinas u otros elementos que sea preciso utilizar. Se evitará en lo posible la producción de polvo para lo cual si es necesario, se humedecerá el terreno.



#### Art. 53. Derribos.

1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La Dirección Facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los Servicios Técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su arquitecto, cuando por razones de alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc., justifiquen la excepción en la aplicación estricta del horario señalado.

2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.



3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitará autorización expresa.

4. 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.

Art. 54. Apeos.

1. Cuando por derribos u obras en una edificación 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 reclamar los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho.

Quando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obli-

gación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3. 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 Alcaldía correspondiente de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Arquitecto Municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

#### Art. 55. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 m. de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 m. de alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 0,60 metros de ancho para peatones.

2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 1 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 desa-



parición 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 un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que 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. 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.

5. 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.

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

7. 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 co  
mienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá su  
primirse la valla y dejar libre la acera al tránsito  
público.

Art. 56. Construcciones provisionales.

1. En el interior de los solares, en los que se va-  
yan a efectuar obras, se permitirán, con carácter  
provisional, construcciones dentro de las alineacio-  
nes de las líneas de edificación, destinadas a guar-  
derías, 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 espe-  
cificado su emplazamiento y características.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones,  
deberán ser demolidas a la terminación de la obra  
principal, así como en el caso de anulación o caduci-  
dad de la licencia.

Art. 57. Maquinaria e instalaciones auxiliares de  
obra.

Los elementos de esta naturaleza, en las o-  
bras de construcción, habrán de ser objeto de autori-  
zación municipal para su funcionamiento, con carácter  
provisional, y deberán cumplir la normativa vigente  
sobre protección del Medio Ambiente, contra la emi-  
sión de ruidos e incontaminación atmosférica.

El Ayuntamiento podrá exigir, certificado de la instalación al técnico competente, cuando lo considere oportuno.

Art. 58. Cimientos.

1. Los paramentos exteriores de los cimientos que den a fachada, coincidirán con la alineación oficial de ésta en una profundidad mínima de 1,50 m.
2. Por debajo de esta profundidad, podrán invadir el subsuelo de la calzada (sea rodada o peatonal) en 0,50 metros a partir de la mencionada alineación oficial.
3. Si como consecuencia de las excavaciones para la cimentación se descubrieran restos arqueológicos, objetos artísticos, o cualquier otro tipo de elemento que pudiera ser objeto de catalogación como de interés histórico-artístico o arqueológico, el propietario del terreno quedará obligado a dar cuenta al Ayuntamiento, quien, previo levantamiento del acta correspondiente e informe favorable de la Comisión Provincial de Monumentos y otros organismos competentes en la materia, adoptará las medidas oportunas en cada caso, de acuerdo con las disposiciones vigentes a este respecto.

Art. 59. Estructuras.

1. Las estructuras de las edificaciones deberán estar formadas por materiales incombustibles.
2. En caso contrario, deberán justificarse suficientemente las causas y, en todo caso, el Ayuntamiento se

reserva el derecho a, la concesión de la licencia

Art. 60. Cerramientos.

1. Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en estas Ordenanzas. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo; que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar. La obligación de cerrar comienza en el momento mismo de tener acceso público el solar en cuestión. La cerca deberá estar ejecutada transcurridos, como máximo, seis meses de iniciada la edificación.
2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.
3. La cerca, si es definitiva, habrá de ser de piedra, mampostería o material similar. Si es provisional, tabique revocado de mortero y reforzado con pies derechos de madera, hierro u hormigón armado. Se considerarán que habrá de cumplir con las condiciones de definitiva la cerca de todo el solar, -- transcurridos dos años desde que merezca tal calificación. Aquellas parcelas que, por no cumplir las condiciones de forma o tamaño, no pueden ser solares, habrá de ser vallado siempre de modo definitivo.
4. La altura mínima de los cercos deberán ser de dos metros; tomada esta altura en el punto medio de cada fachada. Si las cotas extremas de la rasante de

la acera o terreno difieren en más de un metro, se dividirá la longitud total en secciones que no produzcan diferencias extremas de más de un metro.

5. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

6. Si se dejase sin cumplir la obligación regulada en el apartado 1, después de apercibido su propietario o representante, la cerca será construida por la brigada Municipal, con cargo al propietario de la finca.

#### Art. 61. Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas.

#### Art. 62. Aislamientos.

1. En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

2. Los aislamientos contra incendios deberán soportar las pruebas de un fuego tipo, de acuerdo con lo establecido en las normas de Recomendaciones I.S.O.



(Organización Internacional de Normalización), cuya correspondencia en las Normas UNE está reflejada en la 23093.

Capítulo 7. Dotaciones y servicios.



Art. 63. Agua.

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 100 litros habitante y día.

Art. 64. Energía eléctrica.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Podrán utilizarse estas instalaciones auxiliares en la vía pública cuando en el centro de transformación se prevea la instalación de un cuadro de mando para el alumbrado público o no sea posible su acceso fácilmente desde el exterior.



Art. 65. Evacuación.

Las aguas pluviales y las sucias procedentes de los servicios serán recogidas y eliminadas conforme señalen las disposiciones vigentes.

Art. 66. Trituradores de basuras.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. No obstante, en casos muy especiales y plenamente justificados, podrá autorizar la Alcaldía Presidencia, previo informe de los Servicios Municipales correspondientes, la instalación y uso de aparatos de ese tipo.

Art. 67. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, televisión, pararrayos, etc.

1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes, y ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.
2. Será preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en todas las chimeneas de calefacción.
3. Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Art. 68. Cuartos de basuras.

Todo edificio dispondrá, con fácil acceso, de un local para los cubos de basuras de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes. Su ventilación no podrá realizarse a través de la chimenea de ventilación de los cuartos de baño y retretes.

Art. 69. Servicios de cartería.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

Art. 70. Aparatos elevadores.

1. Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.
2. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados, teniendo como única comunicación, las puertas de los pisos, debiendo en cambio estar comunicados directamente con alguna escalera o indirectamente con ella a través de un corredor.

Art. 71. Antenas colectivas.

En lo sucesivo todos los edificios de nueva construcción, de más de 4 viviendas, irán provistos de antena colectiva para los receptores de televisión, instaladas según la Normativa vigente que la regulan.



## Art. 72. Condiciones de las instalaciones.

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, tec., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

## Art. 73. Señalización de fincas.

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

Capitulo 8 . Edificios afectados por estas Ordenanzas.

## Art. 74. Obras en edificios fuera de Ordenación.

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del suelo en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Ordenanzas, que resultaran disconformes con las mismas, se rán calificados como fuera de Ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

3. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen del 10 % de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del -- 10 % de la superficie de ésta; evacuación de aguas; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques, sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.

4. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese -- realizarlas.

#### Art. 75. Obras de reforma.

1. En fincas que no estén fuera de Ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

2. Para las obras de reforma, y a los efectos de tramitación de licencias, se entenderá como obra mayor aquellas que supongan modificación de elementos estructurales y obra menor, las restantes.



Capitulo 9 . Condiciones que deben reunir las obras de urbanización.

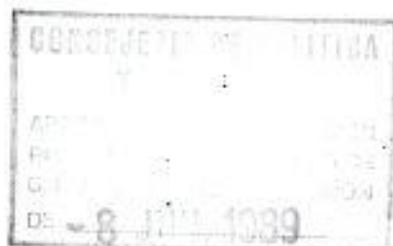
Art. 76. Condiciones mínimas de urbanización.

1. Las condiciones mínimas de urbanización serán las siguientes:

- Calzadas y paseos: estarán pavimentados en forma definitiva y encintadas las aceras. En el caso de que por razón de las propias obras de construcción de edificaciones o por cualquier otra causa, sea preferible que el pavimento no esté totalmente terminado deberá justificarse este aspecto aportando el compromiso de su terminación por parte de quien corresponda o de la parte interesada en la calificación.

Las calzadas y paseos, dispondrán de instalación de alumbrado público, de acuerdo con los criterios que señale el Ayuntamiento y con niveles luminosos que no podrán ser inferiores a 10 lux.

- Abastecimiento de aguas: deberá poder hacerse a partir de la red general de Distribución, con dotación garantizada mínima de 100 litros por persona y día. No se tendrán en consideración a estos efectos las captaciones de agua en pozos o cualquier otro procedimiento de abastecimiento excepto el indicado.



- Evacuación de aguas: Deberá poder realizarse a la red Municipal de Saneamiento no siendo aceptable a estos efectos el vertido a pozos negros, galerías filtrantes o cualquier otro sistema que no sea el indicado.

- Suministro de energía eléctrica: Deberá dispo-  
nerse del mismo a pié de solar y en la potencia necesaria o justificar su disponibilidad mediante compromiso con la correspondiente Compañía Suministradora. Por lo que respecta a las previsiones de potencia se estará a lo dispuesto en las Previsiones Mínimas con Proyectos de obras Ordinarias de estas Normas.

2. El Ayuntamiento, en suelo urbano, podrá condicio-  
nar la concesión de licencia de edificación al pago por adelantado del coste de las obras de infraestructura precisas para el cumplimiento del apartado 1.

## Capitulo 10. Servidumbres y Conservación de la edificación

### Art. 77. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afecta-

dos con la mayor antelación que cada caso permita.

Art. 78. Conservación de edificios.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

4. Los Técnicos y Agentes de la Policía Municipal tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación para que, previos -- los informes facultativos necesarios, en los que



declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

5. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutase dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 79. Conservación de servicios y espacios públicos.

En el momento de la recepción de las obras de urbanización que se cedan al Ayuntamiento, se comprobará si los servicios e instalaciones, etc, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, se encuentran en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Posteriormente a este acto, la obligación de conservar los espacios libres privados será de cuenta de los propietarios o conpropietarios, en su caso, debiendo hacerse constar expresamente esta condición en los Estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo en caso



de que no se efectuase debidamente realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas. No obstante, mediante el oportuno convenio, podrá establecerse que la conservación de los espacios libres de uso público se realice a cargo de los particulares.



SECCION 3ª. División del suelo urbano en zonas y su regulación.

Art. 80. Clasificación.

El suelo urbano a los efectos de regulación de la edificación y uso se divide en las zonas delimitadas en los planos de Delimitación del Suelo Urbano, que son las que a continuación se enumera.

- a) Ordenanza 1ª. Residencial.
- b) Ordenanza 2ª. Equipamientos Cívicos-Comunitarios
- c) Ordenanza 3ª. Servicios Urbanos.
- d) Ordenanza 4ª. Espacios Libres Públicos.

Capitulo 1 . Ordenanza 1ª. Residencial.

Art. 81. Definición.

1. Generalidades.

1.1. Ambito de aplicación. Se aplicará a toda el área calificada como suelo urbano por la presente



Delimitación, con excepción de los espacios destinados a Equipamientos y dotaciones y a espacios libres públicos.



2. Condiciones de volumen e higiénicas.

2.1. Parcela mínima y frente mínimo.

Serán los siguientes:

Parcela mínima de 100 m<sup>2</sup>. y frente mínimo de 5,00 metros en parcelaciones existentes y parcela de 120 m<sup>2</sup>. y frente mínimo de 8,00 m. en nuevas parcelaciones.

2.2. Superficie máxima construible.

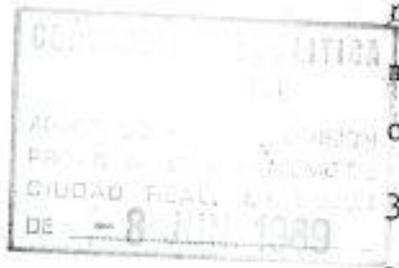
Para los dos grados, la ocupación máxima de parcela sería del 75 %.

En calles de distinto ancho, se podría edificar con un fondo de 20 m. respecto de la calle de mayor ancho en la de menor ancho y en función del mismo según el artículo 26.

2.3. Número de plantas. El número de plantas para los dos grados está en función del ancho de la calle, según el artículo 26.

Calles 9 m. .... 2 plantas H= 7 m.  
 Nº plantas máximo ..... Calles 9 m. .... 3 plantas H= 10 m.

En ambos casos se tolera disminuir en planta la máxima autorizada, con obligación de tratar las medianeras colindantes que quedan al descubierto con los mismos materiales y color que la fachada.



### 3. Condiciones de uso.

#### 3.1. Usos permitidos. Se permiten:

- a) Vivienda. En grado 1º la categoría 2ª y en grado 2º categorías 1ª y 2ª.
- b) Garage-aparcamiento. En grado 1º las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª. En grado 2º todas las categorías.
- c) Industria. En grado 2º las categorías 1ª y 2ª.
- d) Hotelero, comercial, oficinas, espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural y sanitario en los dos grados y en todas sus categorías.

#### 3.2. Usos prohibidos. Todos los no especificados.

### 4. Condiciones estéticas.

Le serán de aplicación, las Normas Generales estéticas y las de conservación de los valores histórico-artísticos, sobre todo en lo referente a la conservación, adecuación y refuncionalización si el caso lo requiere de los edificios o conjuntos urbanos incluidos en el precatálogo.