

TÍTULO 3
CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN

TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 3.1. DEFINICIONES

Artículo 3.1.1 ALINEACIONES

Se entiende por alineación la línea que separa o determina ámbitos de titularidad y/o criterios urbanísticos diferentes.

Artículo 3.1.2. CLASES DE ALINEACIONES

- 1.- Atendiendo a los criterios para su determinación se distinguen las siguientes clases de alineaciones:
 - a) Alineación Actual: es aquella que define la configuración existente de titularidad y/o criterios urbanísticos.
 - b) Alineación Oficial: es aquella que expresa el criterio del Plan definiendo la configuración prevista por éste respecto a titularidad y criterios urbanísticos. Las alineaciones actuales tendrán el carácter de oficiales si el Plan no señalara otras.

- 2.- Referidas a los límites de una parcela se distinguen las siguientes alineaciones:
 - a) Alineación de Cierre Exterior. Es aquella que define el límite del suelo de titularidad privada con el de titularidad pública.
 - b) Alineación de Cierre Interior. Es aquella que define el límite del suelo entre titularidades privadas diferentes.
Tanto la Alineación de Cierre Exterior como la Alineación de Cierre Interior podrán tener la consideración de Alineación Actual o Alineación Oficial de acuerdo con lo establecido en el punto anterior.

- 3.- Referidas a la configuración de la edificación se distinguen las siguientes clases de alineaciones:
 - a) Alineación de Fachada Exterior es aquella que señala la posición del cierre de la planta baja de la edificación cuando aquél da frente a espacio público.
 - b) Alineación de Fachada Interior es aquella que señala la posición del cierre de la planta baja de la edificación cuando aquél no da frente a espacio público.

Tanto la Alineación de Fachada Exterior como la Alineación de Fachada Interior podrán tener la consideración de Alineación Actual o Alineación Oficial de acuerdo con lo establecido en el punto 1 de este artículo.

- 4.- Por combinación de las clases de alineaciones definidas en los puntos anteriores se obtienen los siguientes tipos:
 - a) Alineación Actual de Cierre Exterior.
 - b) Alineación Actual de Cierre Interior.
 - c) Alineación Oficial de Cierre Exterior.
 - d) Alineación Oficial de Cierre Interior.
 - e) Alineación Actual de Fachada Exterior.
 - f) Alineación Actual de Fachada Interior.
 - g) Alineación Oficial de Fachada Exterior.
 - h) Alineación Oficial de Fachada Interior.

Artículo 3.1.3. RETRANQUEOS

Se entiende por retranqueo el parámetro que expresa la distancia mínima entre la edificación y otro elemento de referencia.

Esta distancia se medirá en cualquier dirección por todos los puntos de la referencia; deberá entenderse computada desde el punto más exterior de la edificación, salvo indicación en sentido distinto.

Artículo 3.1.4. FONDO EDIFICABLE

Se entiende por fondo edificable la dimensión máxima edificable en profundidad, medida perpendicularmente en cada punto de la Alineación Oficial de Fachada Exterior, cuando la misma esté determinada.

Artículo 3.1.5. ALTURAS

1.- Altura de Cornisa.

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera, en el punto central de sus fachadas o, en su defecto, del punto más bajo del terreno en contacto con la edificación, a la línea de encuentro entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta del piso. Esta altura es la utilizada para fijar las alturas máximas que figuran en los parámetros reguladores de las Normas Específicas para cada zona o tipo de suelo.

2.- Altura Libre de Plantas.

Se entiende por tal la distancia vertical entre el acabado del suelo y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta.

3.- Altura de Plantas.

Suponen las distancias verticales -acumulativas- a la cara inferior del forjado de los respectivos techos. Se mide igual que la Altura de Cornisa y coincide con esta medida en la medición de la última.

Artículo 3.1.6. PLANTAS

Se identifican con los distintos niveles del edificio. Se distinguen las siguientes:

- 1.- Se denominará Planta Baja a la planta más próxima a la rasante de la acera o terreno siempre que, estando por encima, la distancia de su suelo terminado a la rasante o terreno sea inferior a 1,00 metro, medido en cualquier punto de la Alineación de Fachada Exterior o, en su caso, en cualquier punto de la fachada correspondiente al Retranqueo Exterior.
- 2.- Se denominará Planta Semisótano a la planta que tiene todo o parte de su piso bajo la rasante del terreno del que toma luces y ninguno de los elementos que configuran su techo sobrepasa 1,00 metro sobre dicha rasante. Esta planta no se contabilizará a efectos de determinar el número de plantas autorizado.
- 3.- Se denominará Planta Sótano a la planta situada bajo Planta Baja o Semisótano, si lo hubiere.
- 4.- Se denominará Planta Bajo Cubierta al espacio comprendido entre la cara superior del forjado correspondiente al techo de la última planta de piso y la cara inferior del forjado que configure la cubierta.
- 5.- Se denominará Planta Piso a cualquiera de las restantes de la edificación.

Artículo 3.1.7. MEDICIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

- 1.- Para la medición de la altura máxima permitida se establece dos tipos de criterios: por número de plantas y por distancia vertical en metros. Habrán de respetarse simultáneamente como máximas admisibles cuando las condiciones de edificación de una zona las contemple conjuntamente.
- 2.- Dicha altura se medirá desde la rasante, o en su defecto, desde el punto más bajo del terreno en contacto con la edificación sobre la vertical del punto medio de las fachadas.

A estos efectos de determinación de tramos para esta medición se fraccionará la fachada según la estructura histórica del edificio y su entorno o, en su defecto, en intervalos de 20 metros. Si sobrepasara, se formarán a los 10 m. del punto más bajo pudiéndose escalonar la construcción de forma que en cada escalafón se cumpla lo establecido en este párrafo.
- 3.- Cuando la edificación tenga fachadas a calles o espacios libres exteriores con distintas rasantes o cotas de terreno, se contabilizará la altura y número de plantas permitidas desde la rasante cuya cota de terreno sea más baja.

Artículo 3.1.8. SOLAR

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 82 de la vigente Ley del Suelo, se conceptúan como solares las superficies de suelo clasificadas como Urbano y aptas para la edificación según el Plan General, que cuenten con los requisitos siguientes:

- Estar dotados, como mínimo, de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- Que la vía a la que da frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Artículo 3.1.9. SUPERFICIES

- 1.- Superficie de Parcela es la superficie comprendida en un perímetro de referencia.

A los efectos de este Plan se distinguen las siguientes superficies de Parcela:

- a) Superficie Actual de Parcela es la superficie real definida por las Alineaciones Actuales de Cierre.
- b) Superficie Oficial de Parcela es la superficie real definida por las Alineaciones Oficiales de Cierre.

En el supuesto de no existir operaciones de reparcelación, compensación o regularización, la Superficie Actual de Parcela será la suma de la Superficie Oficial de Parcela más las cesiones obligatorias que procedan.

- 2.- Área de Edificación es la porción de parcela susceptible de soportar edificación de acuerdo con los criterios establecidos en el Plan.

A los efectos de este Plan se distinguen las siguientes Áreas de Edificación:

- a) Área de Edificación Fija, es aquella con perímetro definido, en su totalidad, por Alineaciones Oficiales de Fachada.
- b) Área de Edificación Posible, es aquella definida en todo o en parte por Retranqueos.

- 3.- Ocupación Máxima de Parcela es la superficie máxima de la parcela sobre la que se pueden proyectar verticalmente las plantas de la edificación incluyendo vuelos, terrazas, balcones y cuerpos volados. Si esta superficie no fuera ocupada realmente, el espacio restante quedará como Espacio Libre Privado.

- 4.- Superficie Edificada por Planta es la superficie definida por el perímetro exterior del cierre de la planta a que se refiera más la mitad de las superficies abiertas y vacíos de la misma planta, siempre que dichas superficies abiertas y vacíos no superen el diez por ciento de la definida por el perímetro exterior del cierre.

En Planta Bajo Cubierta la Superficie Edificada se definirá por su parámetro de cierre y, en su caso, por la líneas teórica correspondiente a una altura libre de, al menos, 1,50 metros.

- 5.- Techo Edificable es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas, incluyendo sótanos y espacio bajo cubierta, que serán computables a efectos de cálculo de dicho techo edificable, de acuerdo con los criterios generales de estas Ordenanzas y, en particular, con lo establecido en el artículo 3.2.3. de las mismas.

Artículo 3.1.10. PATIOS

- 1.- Patio de Manzana o de fondo de parcela, es el definido por Alineaciones de Fachadas Interiores o fachadas interiores.
- 2.- Patio de Parcela, es el situado dentro de la superficie edificable.
- 3.- Patio Abierto de Manzana o Parcela, al menos uno de sus lados no está cerrado ni cubierto, dando frente a espacio público o privado no edificable.
- 4.- Patio Inglés, es aquel cuya parte superior abre a espacio entre alineación oficial y fachada, o a patio de manzana o de fondo de parcela.

Artículo 3.1.11. 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, estacionamientos, bulevares y demás suelo adscrito a uso auxiliar del viario principal. La distribución y diseño interno de estos espacios viarios se hará de acuerdo con los criterios de planeamiento correspondiente. Se conservará y protegerá la totalidad del arbolado existente dentro de este espacio viario.

A los solos efectos de la definición de vivienda exterior se conceptuarán como viario los espacios libres situados frente a fachadas exteriores como consecuencia de retranqueos.

Artículo 3.1.12. ESPACIO LIBRE PRIVADO

Espacio Libre Privado es la porción de parcela no ocupado realmente por la proyección vertical de ninguna planta de edificación sobre rasante.

Artículo 3.1.13. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIONES

Se distinguen las siguientes:

- 1.- Exenta, la que estando en una sola propiedad no está en contacto con ninguna de las que pudiera haber en propiedad adyacentes.
- 2.- Adosada, 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.- Agrupada, la que presente condiciones de exenta con relación al menos a una de las parcelas adyacentes.
- 4.- Entre medianerías, la que sólo tiene fachadas completas libres a viario, espacios libres exteriores, patio de manzana o de fondo de parcela.

Artículo 3.1.14. EDIFICACIÓN ABIERTA Y CERRADA

Se distinguen:

- 1.- Edificación cerrada, la que presenta al menos una fachada interior.
- 2.- Edificación abierta, la que sólo presenta fachadas exteriores.

Artículo 3.1.15. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR

- 1.- Edificación unifamiliar, es la adecuada para albergar el uso residencial correspondiente a un núcleo familiar, ampliable a dos ocasionalmente, con accesos individualizados, en parcela independiente y en edificio aislado, adosado o agrupado a otros similares, con o sin retranqueos interiores de parcela.
- 2.- Edificación plurifamiliar, es la destinada a albergar la residencia de más de dos núcleos familiares con acceso y otros elementos comunes.

Artículo 3.1.16. MARQUESINAS

Se entiende por tal el voladizo de plano superior no pisable, que sobresale de la fachada 0,40 m. como mínimo sin apoyo sobre la acera, destinado a proteger el acceso y en general los bajos de un edificio.

Artículo 3.1.17. MUESTRAS

Se entiende por tal, todos los anuncios paralelos al plano de fachada.

Artículo 3.1.18. BANDERINES

Se entiende por tales los anuncios normales al plano de la fachada.

CAPÍTULO 3.2. CRITERIOS GENERALES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 3.2.1 TECHO EDIFICABLE

- 1.- El techo edificable o superficie total edificada atribuido por el Plan General, a tenor de lo dispuesto en los Arts. 3.1 e) y 12.2.1 F) de la Ley del Suelo vigente, a un predio de propiedad pública o privada, configura el contenido cuantitativo de su derecho a la edificación a efectos de la distribución de cargas y beneficios ordenada por el Art. 87 de la misma Ley.
- 2.- Este techo edificable, a efectos de su valoración o reparcelación, estará definido por el resultado menor de la aplicación de las condiciones de edificación establecidas para cada zona de los índices de edificabilidad que pudieran fijarse de acuerdo con lo indicado en la ordenanza o área de intervención correspondiente. En los casos de edificación dotacional, altura superior a la edificabilidad o edificio catalogado, las condiciones de edificación configurarían el techo edificable sólo en la medida que regulan las Normas específicas de aplicación con carácter general a esos supuestos.

Artículo 3.2.2 INDICE DE EDIFICABILIDAD

Se expresa en m²/m² y refleja la relación establecida por el Plan, entre la superficie total edificable o techo edificable y la superficie real del predio correspondiente.

Artículo 3.2.3. CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD

- 1.- Se incluirán en el cómputo del Techo Edificable la superficie cerrada de la Planta Baja y de las Plantas Pisos.
- 2.- La superficie de porches, balcones y terrazas computarán por el 50% de dicha superficie siempre que la misma no supere el 10% de la superficie cerrada de la planta en la que se sitúen. Las superficies que exceda de dicha 10% computarán por su totalidad.
- 3.- La planta bajo cubierta no computará a efectos de edificabilidad, siempre que se trate como dúplex unido a la última planta del edificio o se destine a trasteros, instalaciones comunes o servicios comunes y exclusivos del edificio.
- 4.- La superficie de plantas sótano y de la planta semisótano computará por el 50% de la superficie edificada, salvo que se destinen a instalaciones del servicio exclusivo del edificio y/o aparcamientos que no será computable. Se establece como tope máximo de ocupación la definida por los retranqueos determinados para la edificación en las normas específicas de cada Zona Homogénea, con excepción de que el edificio sea el resultado de una construcción entre medianerías, en el que el espacio existente entre la alineación oficial de fachada interior y el fondo de parcela sea patio de parcela o manzana en que se ocupara 100%.
- 5.- Asimismo, se computará la posible edificación dedicada a cualquier uso existente en una parcela, cuando se quiera o deba conservar.
- 6.- No se computarán los soportales, cuartos de transformación y contadores ni los locales de uso común a que se refiere el artículo 4.2.12, ni las plantas porticadas a que se refiere el artículo 3.3.17.
- 7.- Cuando circunstancias de composición volumétrica, de limitación en altura máxima o del carácter estético lo requieran, podrá imponerse el aprovechamiento parcial de la edificabilidad de una finca bajo rasante hasta el máximo de un sótano equivalente a la ocupación máximo de la edificación.

Artículo 3.2.4. EDIFICABILIDAD DEL VIARIO

Los viales de propiedad y uso público que como tales el Plan General recoja y existan al momento de aprobación de éste, carecen de edificabilidad propia.

Los tramos y porciones de viario de nueva creación por el Plan o que, de acuerdo con las determinaciones de éste, deban perder tal condición, tendrán la edificabilidad específica que les otorgue el planeamiento a efectos de aprovechamiento y reparcelación.

Artículo 3.2.5. VALOR URBANÍSTICO

A efectos de la determinación del valor urbanístico de una propiedad inmobiliaria (Art. 105 L.S.), la edificabilidad conformará el valor urbanístico del suelo, sin perjuicio del justiprecio de las plantaciones, obras, edificios e instalaciones que pudieran existir sobre el mismo.

Cuando sobre un inmueble recayera declaración municipal de ruina, el valor del edificio o instalaciones afectadas por la misma (Art. 106 L.S.) será nulo a efectos de la determinación de su justiprecio.

Artículo 3.2.6. EDIFICABILIDAD DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

En el caso de espacios privados con naturaleza de Parques y Jardines o Áreas de Recreo y Expansión o Deportivos cuyo uso real estuviese adscrito al de una Dotación, se entenderá que tiene derecho a la edificabilidad propia de la misma, si bien dicha edificabilidad sólo podrá materializarse sobre el área adscrita por los planos de ordenación al uso dotacional propiamente dicho.

CAPÍTULO 3.3 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª CRITERIOS GENERALES

Artículo 3.3.1. DEFINICIÓN

- 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 están reguladas por las normas y ordenanzas específicas de la zona en que se encuentre, por las condiciones generales de usos y edificación de estas ordenanzas, así como por las disposiciones legales que sean vigentes, al respecto.
- 3.- Las condiciones de edificación y uso determinadas en este Plan General podrán asimismo complementarse y desarrollarse a través de las figuras de planeamiento que, en su virtud se elaboren y de las ordenanzas específicas que el Ayuntamiento redacte.

Asimismo, el planeamiento que desarrolle al general podrá modificar o concretar las determinaciones del Plan General cuando este mismo lo habilite y autorice para ello.
- 4.- Las condiciones generales de edificación que se regulan en este capítulo, serán de aplicación en todo el ámbito del Plan General salvo disposición expresa en otro sentido.

Artículo 3.3.2. VINCULACIÓN DEL TECHO EDIFICABLE

Cuando en la definición del techo edificable no estuviere determinado por las condiciones de edificación la imposibilidad de materializar total o parcialmente el mismo en una parcela o solar, como consecuencia de las condiciones de edificación aplicables, corresponderá al mecanismo o sistema de gestión urbanística más adecuada solventar el ejercicio de ese derecho, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación y normativa urbanística que sean de aplicación.

Artículo 3.3.3. CRITERIOS PARA EL CÁLCULO DEL ANCHO DE CALLE

- 1.- El ancho de las vías públicas será el que consta en los planos de ordenación del Plan General. En las vías que carezcan de edificación en una de sus fachadas y sea dudosa la determinación del ancho se tomará como tal el definido por la anchura existente hasta el margen contrario de la calzada más dos metros a título de acera en dicho margen, sin que, por tanto, puedan tenerse en cuenta espacios libres existentes o superficies análogas.
- 2.- El ancho se medirá en la perpendicular a la Alineación Oficial de la Parcela y en el punto medio de su línea de fachada, redondeando hasta el número entero, expresado en metros, por exceso o defecto, siempre a cincuenta centímetros, en cuyo caso esta diferencia se despreciará.

Para efectuar esta medición no se tendrán en cuenta los chaflanes, ni los cruces de calles, ni las plazas.

Artículo 3.3.4. NÚMERO DE PLANTAS

El número total de plantas edificables autorizadas en cada caso deberá entenderse que se refiere siempre a la suma de la planta baja y las plantas superiores no comprendiendo, por el contrario, la posible utilización bajo cubierta.

Artículo 3.3.5. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

- 1.- La Altura de Cornisa máxima admisible, en función del número de plantas será la siguiente:
 - Una planta 4,00 m.
 - Dos plantas..... 7,00 m.
 - Tres plantas 10,00 m.
 - Cuatro plantas..... 13,00 m.
 - Para mayor número de plantas se añadirán tres metros por cada nueva planta.
- 2.- Excepto para la Planta Baja la altura máxima admisible en cada planta superior será de tres metros libres.
- 3.- Cuando se autorizasen edificios con uso exclusivo de almacenes y exposición, espectáculos, industrias, almacenaje y otros que no presentasen una estructura fraccionada en plantas, la Altura de Cornisa Máxima que puedan alcanzar será la correspondiente al número máximo de plantas autorizado a la edificación residencial según las equivalencias de este artículo.

Artículo 3.3.6. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

- 1.- Se establece un Fondo Edificable de 14 m. medidos perpendicularmente a la Alineación Oficial de Fachada Exterior establecida por el Plan General.
- 2.- La ordenación concreta establecida por el propio Plan General para determinados ámbitos mediante el establecimiento de alineaciones podrá aumentar o reducir el Fondo Edificable señalado en el punto anterior.
- 3.- Las Plantas Bajas de uso comercial podrán incrementar su Fondo Edificable hasta agotar el fondo de parcela siempre que ello no suponga incremento del techo edificable y se respeten los retranqueos establecidos para cada zona homogénea.
- 4.- En todo caso, el espacio comprendido entre fachadas y alineaciones oficiales de cierre inferior no podrá tener unas dimensiones y características inferiores a las señaladas para los patios de parcela. Las alineaciones y fondos máximos no regirán para las plantas de sótano que se atenderán a lo establecido en el artículo 3.2.3.4., ni en los casos en que la alineación viene expresamente grafiada, tal y como se recoge en el artículo 3.3.9.10.

SECCIÓN 2ª OCUPACIÓN PARCELA Y ESTACIONAMIENTOS

Artículo 3.3.7. PARCELA MÍNIMA

- 1.- Se autoriza la edificación en todas las parcelas existentes y recogidas en la documentación gráfica del Plan, siempre que sea técnicamente viable con cumplimiento de las condiciones impuestas por esta normativa.
- 2.- En las posibles segregaciones del parcelario existente no podrán aparecer parcelas menores de 200 m² y sin un mínimo de 6 m. de Alineación Oficial de Cierre Exterior salvo los casos previstos en el artículo 5.3.31. y 5.3.35.
- 3.- De acuerdo con el artículo 95 de la Ley del Suelo las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente deberá reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3.3.8. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

- 1.- En los edificios de nueva construcción en el suelo que el Plan General define como Urbano, la superficie máxima ocupada en planta no podrá superar la que al efecto fije la ordenanza de condiciones de edificación a que estuviese adscrita la parcela en que se ubica.
- 2.- El espacio de parcela no ocupado por edificación pasará a integrar el Espacio Libre Exterior.
- 3.- El espacio de parcela edificable que no se utilice para construcción quedará espacial y funcionalmente integrado con el patio de manzana si lo hubiera.

Artículo 3.3.9. PATIOS DE PARCELA

- 1.- La anchura de los Patios de Parcela deberá ser, al menos, 1/3 de la altura de dicho Patio.
- 2.- La anchura señalada en el punto anterior podrá reducirse a 1/4 de la altura del Patio en el supuesto que al mismo sólo dieran aseos, baños y/o escaleras.
- 3.- En cualquier caso la anchura mínima de los Patios de Parcela será de 3.00 m. en cualquiera de luces normales a cada uno de los parámetros que lo limitan.
- 4.- A efectos de cómputo de la altura señalada en los puntos anteriores de este artículo, la misma se medirá desde la cota de piso más baja que presente, o sea susceptible de presentar luz y ventilación al mismo, al elemento de más cota que configure el patio en cualquiera de sus lados.
- 5.- En el cómputo de la anchura mínima de estos patios no podrá incluirse nunca las terrazas o cuerpos volados existentes en los mismos.
- 6.- Estos patios interiores de la edificación podrán interrumpirse en el nivel correspondiente a la altura máxima de la planta baja cuando el uso autorizado en ésta permita ocupar para el mismo la superficie que, en otro caso se adscribiría a tal patio interior en planta baja. Tal posibilidad se incluirá en el proyecto de construcción correspondiente, no permitiéndose esta ocupación "a posteriori".
- 7.- El volumen de estos patios no computará a efectos del aprovechamiento de la edificabilidad, pero si se conceptuará como parte de la superficie ocupada en planta baja por la edificación.

- 8.- Todos los patios deberán tener acceso desde las zonas comunes de la edificación en orden a su limpieza y mantenimiento.
- 9.- No se permitirá la construcción en los patios de ninguna edificación, ya sea esta provisional o de carácter auxiliar a los usos de la edificación.
- 10.- Las dimensiones de patios expuestas en este artículo no se exigirán cuando el Plan grafíe expresamente la alineación oficial de fachada interior, siempre que la Ordenanza específica de aplicación no establezca lo contrario.

Artículo 3.3.10. PASOS PARA ENTRADA DE VEHÍCULOS

Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares se realizarán de acuerdo con las Ordenanzas Municipales que al efecto se aprueben.

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

Artículo 3.3.11. ESTACIONAMIENTO EN EDIFICIOS

- 1.- Todo nuevo edificio deberá contar con una previsión de estacionamiento dentro de su parcela correspondiente a un mínimo de una plaza por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial útil más las originadas por los demás usos previstos de acuerdo con los módulos mínimos previstos para cada uso básico.
- 2.- Quedan liberados de esta obligación los edificios catalogados y los situados en el caso antiguo cuando por motivos estructurales o estéticos no sea factible la introducción de este servicio en su interior. Asimismo, en las zonas de casco antiguo se podrán eliminar por motivos estéticos las entradas a garajes en fachada, sustituyéndola, en la medida de lo posible, por el servicio a través de patios interiores.
- 3.- También quedarán libres de esta obligación las zonas unifamiliares ya consolidadas; en las unifamiliares sin consolidar podrá sustituirse esta obligación por el establecimiento de estacionamientos colectivos.

Artículo 3.3.12. BAJOS DE EDIFICACIÓN NO RESIDENCIALES

La planta baja de un edificio podrá agotar el fondo máximo que pudiera ser edificado en esa parcela con independencia de que el resto del edificio presentará otros retranqueos respecto a ese fondo máximo edificable.

Artículo 3.3.13. ÁREAS PRIVADAS DE USO COMÚN PARA LOS USUARIOS DEL EDIFICIO

- 1.- El suelo de cada parcela libre de edificación deberá estar agrupado de la forma más compacta posible y tratado como zona verde particular de recreo y expansión para los residentes en el inmueble situado en la misma finca. En este área deberán incluirse los posibles árboles y vegetación de cierto porte que ya existieran.
- 2.- El proyecto técnico de construcción del edificio comprenderá el tratamiento detallado de estas áreas de uso común.

Artículo 3.3.14. CONDICIONES MÍNIMAS INDUSTRIA Y COMERCIO

Cumplirán las condiciones que les sean de aplicación del Uso Industrial o Comercial, y la legislación y reglamentos específicos vigentes.

SECCIÓN 3ª CONDICIONES DE COMPOSICIÓN EXTERIORES

Artículo 3.3.15. FACHADAS

- 1.- Las edificaciones de nueva planta deberán continuar las líneas de composición de fachadas tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc., de los edificios preexistentes situados en la misma calle y, en especial, de los colindantes.

Esta obligación se entenderá a cumplir dentro de las alturas máximas establecidas en el artículo 3.3.5. y, en ningún caso, supondrá aumento de edificabilidad del solar correspondiente.

- 2.- En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre nuevos 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.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 3.3.16. PLANTAS BAJAS

- 1.- La Altura Libre de Planta sobre el nivel de la acera correspondiente a la Planta Baja será de 3,00 m. a menos que esté destinada a uso residencial.
- 2.- La Altura máxima de Planta correspondiente a la Planta Baja será de 4,00 m.
- 3.- En los edificios de nueva construcción deberán tratarse las fachadas de las plantas bajas con los mismos criterios de composición y acabados que las plantas superiores.

Esta obligatoriedad se referirá a una proporción de al menos 25% de la longitud total de cada fachada dividido en tramos según el ritmo y composición del edificio. En la edificación existente se favorecerá las reformas en plantas bajas y locales comerciales que se ajusten a la composición del resto de la fachada recuperando, en su caso, la antigua estructura y composición alteradas por intervenciones anteriores. 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.- No se autorizarán los vuelos ni balcones corridos en planta baja.

Artículo 3.3.17. PLANTAS PORTICADAS

Podrá autorizarse una planta porticada en los edificios de nueva construcción, salvo en las zonas de casco antiguo sin autorización expresa del planeamiento, sin que compute como edificabilidad, con las condiciones siguientes:

- 1.- Que la planta esté situada a nivel de la vía pública a pie de fachada.
- 2.- Que no tenga cerramiento alguno y su uso sea público, debiendo así inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- 3.- Que el área porticada tenga una superficie suficiente para el uso público, no inferior a 2,5 m. de fondo, medido perpendicularmente a la alineación exterior.

Artículo 3.3.18. 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 colindantes 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 de determinados espacios públicos de importancia visual y estética de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

Asimismo, 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.

Artículo 3.3.19. MATERIALES EN FACHADA

La justificación de los materiales que se propongan se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estética de cada zona.

Artículo 3.3.20. MODIFICACIÓN DE FACHADAS EXISTENTES

- 1.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder, en su diseño y composición, a las características dominantes del ambiente a que hayan de emplazarse. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido a los materiales empleados y el modo en que se utilicen su calidad y su color y, en general, cualquier elemento que conforme la imagen de la ciudad.
- 2.- Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.
- 3.- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentarlo 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.

Artículo 3.3.21. INSTALACIONES EN FACHADA

Toda instalación de un edificio de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberá situarse de manera que no perjudique la composición de la misma sin que resulten visibles desde la vía pública en caras laterales y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacúen el mismo a la vía pública a una altura inferior a 3,50 metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.

Artículo 3.3.22. RETRANQUEO SOBRE ALINEACIÓN OFICIAL

- 1.- Podrá autorizar el Ayuntamiento la adopción de un retranqueo en fachada sobre la alineación oficial exterior si concurren los siguientes motivos:
 - a) Que por la orientación y altura del edificio la existencia de espacio libre en fachada cree, durante la mayor parte del año, mejores condiciones de soleamiento que de situarse en la parte trasera del edificio.
 - b) Que el posible patio de manzana en la parte superior quedase, por el contrario, en situación poco deseable de soleamiento debido a la altura de los edificios colindantes ya construidos.
 - c) Que la adopción de esta nueva ordenación no suponga, por otra parte, la privación de asoleamiento de forma grave e irremediable a viviendas existentes o posibles.
 - d) En ningún caso el posible retranqueo más el fondo máximo de edificación podrá superar los 20 m.
 - e) El tratamiento del espacio libre se hará a costa de la obra del nuevo edificio, de acuerdo con las directrices municipales y con unos criterios de adecuación de espacio público.
 - f) El mantenimiento del espacio será igualmente a costa de la comunidad de vecinos, pero su uso será, al menos en una parte, público o semipúblico, no autorizándose en ningún caso su cerramiento permanente.
 - g) El nuevo edificio rematará y tratará las posibles medianerías colindantes, bien con cuerpo del propio edificio, con una renovación adecuada, reconvirtiéndolas a fachada o tratamiento de medianería vista.
 - h) En las zonas de casco antiguo los retranqueos deberán estar autorizados por el Plan General o por un Plan Especial adecuado a este ámbito. No podrán, en ningún caso, autorizarse en tramos de calle con edificaciones catalogadas.
- 2.- En el caso de que estas condiciones se entiendan suficientemente cumplidas, podrá autorizarse por el Ayuntamiento el retranqueo solicitado que, en ningún caso, modificará las condiciones de edificabilidad ni de alturas máximas propias de la ordenación sobre alineación oficial. Asimismo, el Ayuntamiento podrá imponer esta clase de ordenación en la correspondiente cédula urbanística.
- 3.- En el caso de que se autorizase el retranqueo, el fondo edificable se computará desde la línea de retranqueo, pero en ningún caso podrá desplazar la línea de fachada posterior más allá de 20 metros desde la alineación exterior, salvo autorización expresa en la ordenanza de condiciones de edificación que fuese de aplicación a la parcela.
- 4.- Las nuevas alineaciones se determinarán y tramitarán a través de un Estudio de Detalle, que fijará la titularidad pública o privada y uso de los espacios libres resultantes del retranqueo.

Artículo 3.3.23. CUBIERTAS

- 1.- Las pendientes de cubiertas no podrán superar los 30° y serán siempre uniformes.
- 2.- Podrán interrumpirse los faldones de cubiertas con elementos abuhardillados que sobresalgan por encima de la misma, o por elementos de cota inferior al propio faldón de la cubierta, siempre que su disposición y proporciones se ajusten al ritmo de huecos del propio edificio y la longitud de cada elemento en planta sea de 3,50 metros como máximo con un espacio intermedio igual a la semisuma de las longitudes de los elementos que los limiten.
- 3.- La suma de longitudes en planta de los elementos abuhardillados será como máximo el 25% de la longitud total de la fachada susceptible de alzado independiente. Esta

longitud se medirá a partir de un metro de altura de la cara superior del último forjado de planta.

- 4.- La suma de longitudes en planta de los elementos que interrumpan el faldón de cubierta bajo el perfil de la misma será, como máximo, el 33% de la longitud total de la fachada susceptible de alzado independiente.
- 5.- Cuando en un mismo edificio se proyecten elementos de las diferentes tipologías señaladas en los puntos anteriores su suma de longitudes máxima será la que corresponda al elemento con menor porcentaje respecto a la fachada.
- 6.- Por encima de la Altura de Cornisa en cada edificio sólo se admitirán paramentos verticales cuya altura, o suma de alturas, sea inferior a 1,00 metro, salvo que se trate de paramentos de cierre de los elementos definidos en los apartados 2 y 3. Se permiten cubiertas con un número máximo de dos hastiales en prolongación de las dos fachadas de menor longitud para edificaciones unifamiliares aisladas o adosadas o cualquier tipología entre medianerías existentes o futuras.
- 7.- En cualquier caso, la dimensión vertical máxima medida desde la cara inferior del forjado de techo correspondiente a la última planta de piso y el punto más alto de la cubierta será 4,50 metros.
- 8.- La composición, número de aguas, remates a fachada, cumbreras y todo lo que constituye la geometría de la cubierta, serán las características de las tipologías de la edificación existente en su entorno inmediato o incluidas en el mismo espacio urbano de la nueva edificación, en aquellas zonas con específicas vinculaciones de esta índole en las condiciones de edificación.
- 9.- El uso residencial bajo cubierta no contabilizará como planta en el supuesto de que se trate como dúplex unido a la última planta del edificio.
- 10.- Para los faldones de las cubiertas de viviendas unifamiliares de los edificios existentes en situación urbanística descrita en el artículo 2.2.2, apartado 2, se estará a los siguiente:
 - Se mantendrán las aguadas existentes con una pendiente máxima de 30°.
 - No se admitirán elementos que sobresalgan por encima de los faldones de la cubierta, a excepción de chimeneas.
 - La altura máxima de la cumbre será de 3,50 metros, medida desde la cara interior del último forjado a la cara exterior de la cumbre.

Artículo 3.3.24. INSTALACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA

Sin perjuicio de la regulación de cubiertas y usos autorizados en ellas, por encima del perfil máximo autorizado a un edificio sólo se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras, chimeneas y paneles receptores de energía solar, antenas receptoras de televisión y las de telefonía móvil, celular y otros equipos radioeléctricos de telefonía pública de acuerdo con la ordenanza municipal aprobada al efecto.

Artículo 3.3.25. INSTALACIONES DE ENERGÍA SOLAR

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficientes para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propios del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Artículo 3.3.26. BALCONES, CORNISAS Y ALEROS

- 1.- El vuelo máximo permitido para los balcones será:
 - 0,40 m. en las calles de anchura inferior a 8,00 m.
 - 0,60 m. en calles de anchura comprendida entre 8,00 y 12,00 m.
 - 0,70 m. en calles de anchura superior a 12,00 m.

En los chaflanes se consentirán los vuelos correspondientes a las calles más anchas y se permitirán también para la fachada a la calle más estrecha, en una longitud de dos metros, incluyendo en ellos los mayores salientes.

Los vuelos contarán desde el filo de la moldura más saliente hasta el plano vertical que pase por la alineación.

- 2.- Los aleros y cornisas podrán volar como máximo 20 cms. más que lo permitido para los balcones en cada caso.
- 3.- Los vuelos y aleros sobre parcela privada se regirán con el mismo criterio que para las calles de anchura superior a 12 metros.

Artículo 3.3.27. CUERPOS VOLADOS

- 1.- Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los niveles y salientes autorizados en estas Ordenanzas.
- 2.- Podrán construirse miradores, terrazas retranqueadas y cuerpos de fábrica cerrados en las fincas a partir de la planta primera siempre que sus vuelos no excedan los señalados en el artículo 3.3.26. para balcones en cada caso.

En los miradores de ángulo o chaflán se podrá alcanzar el vuelo correspondiente a la calle más ancha, siempre que el frente a la calle más estrecha no exceda de 2,50 metros.

- 3.- Todo cuerpo volado quedará separado de las fincas contiguas con una distancia mínima igual al saliente.

SECCIÓN 4ª SOPORTES DE PUBLICIDAD Y ANUNCIOS

Artículo 3.3.28. MARQUESINAS

Podrá autorizarse la construcción de marquesinas solamente en calles con anchura superior a diez metros, siempre que la parte inferior de su vuelo esté como mínimo a 2,80 m. de la cota de la acera. Su vuelo máximo no excederá del 50% del ancho de la acera, con un máximo de 2 metros, y mantendrá una separación mínima de 30 centímetros con cada árbol a que de frente. El espesor máximo será de 60 centímetros.

Las aguas no podrán verter a la vía pública.

Los proyectos de nuevos edificios regularán la existencia de marquesinas dentro de los límites aquí señalados, indicando las condiciones estéticas de su composición, integrada en el tratamiento de la planta baja, en caso de autorizarlas.

Se denegará la colocación de marquesinas cuando no estuvieran permitidas en el proyecto de construcción del edificio, así como en las casas en que se estime no cumplen unos requisitos mínimos de ordenación del entorno.

En las zonas de casco antiguo, conjuntos urbanísticos y arquitectónicos, no se autorizarán en ningún caso. Asimismo se elaborarán los criterios adecuados para eliminar las marquesinas existentes y que se consideren inadecuadas de las zonas citadas con excepción de que sean tradicionales, en consecuencia las existentes en estas zonas quedarán en situación de "Fuera de Ordenación".

En ningún caso las marquesinas impedirán el acceso desde la vía pública de mercancías, mobiliario y otros enseres a efectos de mudanzas y traslados a los locales o viviendas situadas en el mismo edificio.

Artículo 3.3.29. PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS

- 1.- Las portadas y escaparates no podrán salir de las luces de los muros de fachada más de quince centímetros, referente a recubrimiento de pilares, formación de machones, etc.
- 2.- Deberá respetarse en su instalación la decoración propia del hueco del portal sin ocultar ninguna de sus partes.
- 3.- Las portadas sólo podrán ocupar superficie de fachada correspondiente a la planta baja del edificio.

Artículo 3.3.30. TOLDOS

Los toldos plegables o enrollables, tanto si son fijos como desmontables, no podrán instalarse en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que no exista acera.

Los que se instalen en fachada 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 80 centímetros de la vertical trazada por el borde exterior del encintado de la acera. Cualquiera de sus elementos de sujeción, fijos o móviles, que sobresalgan de la pared de fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgantes en general, podrán resultar situados a altura inferior a 2,20 metros sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.

Los que se instalen en fachadas de plantas pisos no podrán exceder, en su vuelo, más de 0,20 metros de los voladizos permitidos. Los que se instalen en las plantas áticos no podrán sobresalir del plano de fachada. En la obligatoria petición de licencia municipal para su

instalación, deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio, que garanticen no solamente su conformidad, sino también la simultánea colocación sobre los voladizos de balcones, terrazas o ventanas del edificio de que se trate o la adopción de uniformidad del sistema de colocación de coloridos y dibujos.

Todo ello, sin detrimento de lo previsto en las normas de adecuación estética de cada zona y del respeto al arbolado existente en el sentido de mantener una separación mínima de 0,20 m. de cada uno de los árboles a que pueda dar frente.

Artículo 3.3.31. MUESTRAS

- 1.- Se entiende por muestras los anuncios paralelos al plano de fachada.
- 2.- No se 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 adosado a balcones y cuerpos volados.

Podrán 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 m. sobre la rasante de la acera o de la calzada y la correspondiente a 0,50 m. inferior a la altura máxima de planta baja autorizada.
- 5.- Se permiten muestras que no sobresalgan más de 2 cms. del plano de fachada, desde 1,50 m. de altura sobre la rasante de la acera o calzada, tales como placas, rótulos, etc.
- 6.- Las muestras no podrán prestarse a confusión con las señales de tráfico.
- 7.- Se prohíben las confeccionadas en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
- 8.- Las muestras luminosas estarán situadas a una altura superior a 2,50 m. sobre la rasante de la calle o terreno.
- 9.- En medianerías que queden al descubierto podrán instalarse muestras que cumplan las prescripciones establecidas para fachadas.
- 10.- No obstante, 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 3.3.32. 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 equivalente a vez y media el tolerado para los balcones y ocupando, 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 inferior en 0,50 m. a la de dicha planta y utilizable 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.- Será de aplicación a la instalación de banderines lo dispuesto en el punto 9 del artículo referente a muestras.
- 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 3.3.33. REGULACIÓN DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR

- 1.- Las distribuciones de estas normas sobre toldos, muestras y banderines podrá ser modificada en sentido específico por Planes Especiales que pudieran redactarse en orden a la conservación y rehabilitación del patrimonio histórico y del caso antiguo.
- 2.- En las áreas de casco antiguo y conjuntos urbanísticos, así como en la edificación catalogada no se autorizará la fijación de carteles, ni la colocación de soportes para manifestación de actividades publicitarias, salvo aquella que tradicionalmente estuviera vinculada al edificio.
- 3.- Tampoco 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.
- 4.- 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 predios rústicos o sus productos.
- 5.- Las características y contenido de la publicidad no podrá 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 917/1967 de 20 de Abril sobre Regulación de la Publicidad Exterior.
- 6.- En aplicación del citado Decreto 917/67, no se permitirá la fijación de carteles, colocación de soportes ni, en general manifestación de actividad publicitaria.
 - 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 las áreas comprendidas en Planes Especiales, salvo con las condiciones que en ellas se establezcan.
 - e) 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.
 - f) En las áreas que impidan o dificulten la contemplación de las edificaciones o conjuntos citados en los apartados a) y c).

- 7.- El Ayuntamiento podrá acotar y disponer ciertos espacios con la finalidad exclusiva de ser destinados a la fijación de toda clase de publicidad, de acuerdo con las Ordenanzas específicas que pueda elaborar.

SECCIÓN 5ª CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 3.3.34. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS USOS

Las condiciones higiénicas generales aquí recogidas, se complementarán con las que se regulan para cada uso básico en el ámbito del Plan General.

Artículo 3.3.35. DOTACIÓN DE AGUA

Todo edificio debería contar en su interior con servicio de agua corriente potable.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos litros diarios para los usos domésticos de sus habitantes.

En el caso de tener que conectar la acometida a la red general de agua, la reserva mínima a establecer, sumando las correspondientes a depósitos y aljibes, será de quinientos litros, por vivienda.

En el caso de no existir acometida a la red general de agua potable, la reserva de agua que, como mínimo, deberá existir sumando las de depósitos y aljibes, será de mil litros por vivienda.

Artículo 3.3.36. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de Marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo mínimo y en virtud de las facultades propias de este Plan General, se dispone:

- 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 anteriormente citado Real Decreto 928/79. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, debería justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.
- 2.- Los proyectos de construcción de abastecimientos 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, deberá someterse a informe de las autoridades sanitarias, a efectos de determinar si cumplen con unos niveles de efectiva garantía sanitaria, de acuerdo asimismo con dicho Real Decreto.
- 3.- Los titulares de los abastecimientos de agua para el consumo humano están obligados a proteger la captación y distribución de las aguas, a establecer sistemas de cloración y otros adecuados de tratamiento, conservación o depuración y, en general, a adoptar cuantas otras medidas sean necesarias como garantías sanitarias de dichas aguas. El incumplimiento de este deber podrá ser sancionado como infracción urbanística conforme a esta normativa.
- 4.- Se considera agua con garantías sanitarias 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 3.3.37. DESAGÜES PLUVIALES

Se prohíbe expresamente el desagüe por encima de la acera y el empalmar a estos conductos toda clase de aguas residuales, incluidas las procedentes de fregaderos y lavaderos, así como

su empalme al alcantarillado sanitario y su vertido en fosas sépticas, en sus cámaras de cienos.

No se permitirán bajantes de pluviales por el exterior del edificio en los tramos de fachada correspondientes a la planta baja.

Artículo 3.3.38. 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.

En donde no exista la referida red o ésta se halle a más de cien metros de distancia de la finca o cuyo desagüe no sea posible por gravedad, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas o estaciones depuradoras.

Los pozos absorbentes deberán suprimirse e inutilizarse así que exista la correspondiente red a una distancia no superior a cien metros del eje del portal de entrada a vivienda en planta baja o de entrada a escalera para edificios de varias plantas y sea posible la conexión o empalme a dicha red general y su desagüe a la misma, por gravedad.

- 3.- No se permitirán bajantes de aguas residuales por el exterior del edificio en los tramos de fachada correspondientes a la planta baja.

Artículo 3.3.39. 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 siguientes condiciones mínimas para las aguas depuradas:

Materiales decantables: 0,3 ml/l.

KMn4: 100 mg/l

DB5: 25 mg/l

Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la D B O, se determinará en el agua que sobrenade.

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.

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

- 2.- 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 u otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejasen.

Artículo 3.3.40. POZOS

El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones legales vigentes que rijan la materia.

En ningún caso podrán situarse a una distancia inferior a veinte metros de todo pozo absorbente de aguas residuales.

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

Artículo 3.3.41 SALIDA DE HUMOS

Las salidas de humos se adaptarán a lo dispuesto en ordenanza municipal redactada al efecto.

Artículo 3.3.42. TRITURADORES DE BASURAS

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

Artículo 3.3.43. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Todo dormitorio, habitación vividera y local de trabajo deberá tener luz y ventilación directa con las solas excepciones autorizadas de esta normativa.

Se entiende por luz y ventilación directa, las que se tomen de la vía pública, espacios libres públicos, espacios libres en ordenación de edificios aislados, patios de manzana o parcelas adscritas a la vivienda en tipología unifamiliar.

No se aceptará como iluminación y ventilación directa la que se tome de cajas de escalera, ni la de galerías o terrazas cubiertas que no estén abiertas al menos en un tercio de su perímetro.

Podrá sustituirse la ventilación directa en el caso de locales de trabajo mediante un sistema que reúna condiciones suficientes para renovar el aire de cualquier dependencia en menos de quince minutos.

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

SECCIÓN 6ª CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Artículo 3.3.44. CIMENTACIONES

Las cimentaciones de los edificios de nueva construcción no podrán rebasar en ningún caso los límites de la Alineación Oficial de Cierre Exterior.

Artículo 3.3.45. MUROS PERIMETRALES

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 o a la sumo se podrá construir el muro por tramos al propio tiempo que se excava, sin que en ningún momento la excavación pueda estar más de tres metros más baja que el muro de contención de tierras.

Artículo 3.3.46. DESVIO 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 3.3.47. DEPÓSITOS DE CARBURANTE

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 la calle o vía pública.

Artículo 3.3.48. TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA

Las cabinas subterráneas de transformación eléctrica no podrán instalarse en calles o vías públicas, aunque si 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 siempre que el nivel freático lo permita.

Artículo 3.3.49. LUCERNARIOS

Las lucernas o lucernarios destinados a la iluminación de sótano no podrán estar situados en fracción alguna de calle o vía pública definida por la alineación exterior.

Artículo 3.3.50. URBANIZACIÓN DE RETRANQUEOS

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

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

Artículo 3.3.51. REDES DE SANEAMIENTO Y ACOMETIDAS

- 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. La red de saneamiento en el interior del edificio o parcela deberá ser separativa.

- 2.- Todas las conducciones interiores del edificio, incluidas las de recogida de aguas pluviales, deberán converger en una sola arqueta con tapa registrable situada preferentemente en el portal, con objeto de facilitar posibles desatranques. Esta arqueta estará provista de una tubería de ventilación de 6 cms. de diámetro.
- 3.- Las acometidas saldrán del edificio por el portal y su trazado será perpendicular al eje del alcantarillado municipal. Deberán ser de tubería de gres, hormigón centrifugado o fibrocemento, 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%, deberá ir asentada sobre una solera de hormigón y unida con corchetes de ladrillo o mortero, desembocando al alcantarillado mediante una arqueta con tapa de hormigón armado, cuyo plano se facilitará en la Sección de Vías y Obras municipal. Si la acometida es realizada por particulares, previamente a su tapado deberá ser inspeccionada por la Sección de Vías y Obras y Saneamiento.
- 4.- Todas las bajadas de agua residuales quedarán abiertas en la parte superior, elevándose 1 metro por encima de la cubierta.
- 5.- Al pie de las bajantes de agua residuales, no se podrán instalar sifones, con objeto de conseguir un perfecto aireamiento de aquellos y de la red general de alcantarillado.
- 6.- Cuando el buen funcionamiento de la red doméstica lo requiera, habrá que instalar cámaras de descarga automática 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 3.3.52. 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 afecten 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 topográficos 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 del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria, a cargo del responsable de la pérdida; serán sustituidas, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad.

SECCIÓN 7ª CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 3.3.53. CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 3.3.54. CERRAMIENTOS

Los cerramientos serán permanentes, situados en la alineación oficial y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. En todos los casos, la altura de fábrica de los cerramientos no excederá de 1,00 metros, pudiendo elevarse otro metro más con cierre no ciego (tela metálica, barrotes de madera, metálicos, etc.). Al interior de estos cierres pueden plantarse setos verdes, con limitación de altura a la del total del cerramiento.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y se requerirá aprobación del Organismo Municipal competente.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

El diseño del cerramiento deberá ser similar al de los colindantes. En comunidades de viviendas, aquellos cerramientos que se pretendan modificar o realizar como nuevos serán iguales que los existentes, en caso contrario, deberá presentarse un proyecto conjunto firmado por la comunidad de vecinos.

Los cerramientos que se pretendan realizar como consecuencia de modificaciones de la topografía natural del terreno, deberán solicitarse justificando los motivos por los que se realiza esa modificación, aportando documentación gráfica de situación previa y definitiva, pudiendo en este caso modificarse las alturas de las aceras, si los Técnicos Municipales lo consideran justificado.

Artículo 3.3.55. GRÚAS Y APARATOS DE ELEVACIÓN

Toda maquinaria que se emplee en una obra, para la elevación de materiales o retirada de escombros, tanto si se trata de grúa de brazos giratorios como de montacargas o de otro tipo, deberá intentar colocarse de tal forma que, en su posible giro, no traspase en ninguna de sus partes los planos verticales trazados por las líneas medianeras del solar o edificio en los que se realicen las obras.

En el caso de colocarse en espacio de vía pública, convenientemente acotado, o de que en su radio de giro pueda resultar situado sobre la vía pública alguno de sus elementos, aunque su base esté situada en el interior del solar o edificio, deberá sujetarse a las condiciones que se establezcan en la necesaria licencia municipal.

Artículo 3.3.56. ANDAMIOS Y ELEMENTOS AUXILIARES

En relación con los andamios se hace especial remisión a las normas vigentes y obligatorias de la seguridad e higiene en el trabajo.

Los andamios y pasarelas situados a más de dos metros de altura sobre el suelo o piso, tendrán una anchura mínima de sesenta centímetros, deberán poseer un piso unido y dispondrá de barandillas a noventa centímetros de altura y rodapiés de veinte centímetros también de altura.

Se dispondrán barandillas sólidas a noventa centímetros de altura y rodapiés de veinte centímetros en los bordes y huecos de forjados de los pisos en construcción y en contorno de escaleras.

Las escaleras que pongan en comunicación los distintos pisos de una obra en construcción, podrán salvar únicamente la altura entre dos pisos inmediatos y serán de una sola pieza, de ancho no inferior a cincuenta centímetros y de longitud adecuada, de forma que al estar distanciadas en su apoyo inferior sesenta centímetros del plano vertical que pase por su apoyo superior, sobresalgan cincuenta centímetros sobre el nivel superior del piso al cual den acceso.

Todo ello, así como la maquinaria que se emplee en la construcción, deberá estar dispuesto de forma que, en todo momento, quede garantizada la seguridad pública, la de los moradores y ocupantes del inmueble vecino, 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 3.3.57. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES Y MAQUINARIA DE OBRAS

- 1.- En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, 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.
- 2.- Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el uso de anulación o caducidad de la licencia.
- 3.- Las maquinarias e instalaciones auxiliares de obras habrán de ser objeto asimismo de autorización para su tratamiento mediante la correspondiente licencia bien específica o junto con la obra principal si no se hubiera solicitado antes.

Artículo 3.3.58. DERRIBOS

- 1.- Los derribos se efectuarán reduciendo al mínimo las molestias a transeúntes y vecinos, por 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 conceda.
- 2.- 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 la falta de precaución.
- 3.- En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.
- 4.- Se prohíbe arrojar, en cualquier clase de obra, 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.
- 5.- Se necesitará licencia municipal especial para proceder al derribo mediante tirones de tractor o con bulldozers o mediante péndulo, así como para la utilización de cualquier clase de explosivos.
- 6.- 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.
- 7.- Cuando pueda existir peligro para los transeúntes, difícilmente evitable mediante vallas u otros elementos de protección, el propietario o propietarios del inmueble a demoler, deberán solicitar y obtener previamente de la Alcaldía, la prohibición de tránsito por las vías inmediatas y la adecuada señalización.

- 8.- Cuando la ruina o peligro sean inminentes, la dirección facultativa 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 3.3.59. APEOS

- 1.- Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse 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 negativo 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 gastos 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 todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación 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 Autoridad Municipal responsable a que corresponda, 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 proceda. Igualmente el Arquitecto Municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos y obras que estime necesario.

Artículo 3.3.60 UTILIZACIÓN DE EXPLOSIVOS

La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones, requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos, expedidos por la Autoridad Gubernativa.

El Ayuntamiento, vistos los informes de los Servicios Técnicos Municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar, en todo momento, la seguridad pública y, en especial, la de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

CAPÍTULO 3.4. REGULACIÓN DE LAS SUPERFICIES EN PATIOS DE MANZANA

Artículo 3.4.1. PATIO DE MANZANA

- 1.- Cuando por las características físicas del solar o del proyecto no fuera posible agotar el fondo máximo autorizado en la zona donde estuviera situado, la distribución del espacio no ocupado por la edificación se hará buscando la mejor comunicación con los patios y espacios vacíos interiores limítrofes que pudieran existir, de cara a articular el mayor ámbito posible de espacio libre interior a la manzana.
- 2.- En todo caso, este espacio libre deberá agruparse en una sola superficie compacta que cumpla, como mínimo, las condiciones reguladas para los patios de parcela y respetarse las distancias mínimas de servidumbre impuestas por el Código Civil.

Artículo 3.4.2. USOS Y TRATAMIENTO DE LOS PATIOS DE MANZANA

- 1.- La porción de patio de manzana que no se ocupe por edificación se destinarán sobre rasante a zonas verdes, de recreo y expansión comunales para los residentes en la parcela a la que pertenezcan como elemento común de propiedad privada adscribiéndose su mantenimiento y conservación a cargo de la misma comunidad.

Podrán instalarse elementos destinados al juego de niños, deportes, bancos, zonas de paseo, etc. de uso común.
- 2.- La superficie de patios de manzana y del espacio libre exterior, podrá ocuparse bajo rasante en planta sótano como ampliación del estacionamiento situado bajo del edificio de la finca siempre que se cumplan los retranqueos determinados para la edificación en las Normas Específicas de cada Zona Homogénea.
- 3.- Los cierres de separación entre distintas propiedades sitas en el patio de manzana o entre éstos y otros predios, no podrán tener una altura máxima superior a 2,00 m. debiendo ser al menos en los 2/3 de su altura, de malla o similar. La diferencia de cotas entre pavimentos de suelo no podrá ser superior a 1,00 m.
- 4.- La porción de patio de manzana no ocupada por edificación, cuando exista, deberá ser accesible desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común del inmueble por sus residentes, eliminando en el trayecto cualquier clase de barrera arquitectónica que obstaculizara su uso.

CAPÍTULO 3.5 RÉGIMEN PROPIO DE LOS EDIFICIOS Y ESPACIOS CATALOGADOS

SECCIÓN 1ª GENERALIDADES

Artículo 3.5.1. ALCANCE

- 1.- Determinados inmuebles, tanto edificios como espacios, están adscritos a un régimen especial de uso que contempla la finalidad de su conservación, total o parcial, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización. A estos efectos y como documento complementario del Plan General y de acuerdo con lo dispuesto en los Arts. 25 de la Ley del Suelo y 86 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se establece un Catálogo de edificios constituido por los edificios de protección integral y ambiental identificados en los planos de “Ordenación, Usos, Normativa y Gestión en Suelo Urbano y Urbanizable” y restante documentación del Plan cuyo régimen específico y diferenciado de edificación y uso se regula en este Capítulo.
- 2.- Las determinaciones contenidas en este Capítulo tienen carácter general para los inmuebles sujetos a catalogación, tanto ahora como en el futuro, a éstas deben sumarse las condiciones de edificabilidad y complementarias de edificación que se regulen en las zonas específicas donde pueda estar situado cada elemento catalogado.

Artículo 3.5.2. ARTICULACIÓN

- 1.- El régimen de los elementos catalogados se articula por su diferenciación en dos grados de distinto nivel de vinculación proteccionista de mayor a menor alcance conservacionista son:
 - 1º Integral.
 - 2º Ambiental.
- 2.- Sin perjuicio de la aplicación inmediata de las disposiciones de este Capítulo, se habilita a la elaboración de un Plan Especial de Protección y Catalogación para proceder a complementar sus determinaciones, incluyendo a los edificios catalogados en uno de los niveles referidos y regulando pormenorizadamente las distintas intervenciones autorizadas en cada edificio, así como los criterios adecuados que faciliten su rehabilitación. Este Plan Especial podrá fragmentarse en su elaboración y tramitación por ámbitos espaciales diferenciados.
- 3.- Además del Plan Especial antes referido, podrán elaborarse ampliaciones en este primer Catálogo que alcancen a todo el término municipal.

Asimismo, todo planeamiento que se elabore en desarrollo de este Plan General recogerá las determinaciones de catalogación que le afecten desarrollando su contenido, y propondrá la incorporación a su protección de cuantos elementos ambientales y culturales estime deben acogerse a ella.

Artículo 3.5.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

- 1.- La inclusión de un inmueble en este Catálogo supone su adscripción a un régimen especial de conservación del mismo, caracterizado por:
 - a) Obligación de que el régimen de intervención en el inmueble mantenga la conservación, al menos, de la fachada principal y otros elementos de sillería que pudiesen existir. Además se mantendrán los elementos que en cada caso regule el grado de catalogación a que esté adscrito.
 - b) La catalogación excluye al edificio de la situación de fuera de ordenación urbanística, aún cuando las características que presente sean de mayor edificabilidad que las previstas como régimen de sustitución.

- c) La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición; las posibles intervenciones de demolición en el mismo deberán respetar las determinaciones proteccionistas del Plan General y del planeamiento especial que se redacte, limitándose exclusivamente a evitar riesgo de daños a terceros, salvo aquellas partes del inmueble en estado de ruina inminente.
 - d) Estos inmuebles quedan exceptuados del régimen de edificación forzosa, según dispone el Art. 6.1. a) del Reglamento de Edificación Forzosa, y Registro Municipal de Solares.
 - e) La total destrucción de un edificio catalogado por causas de fuerza mayor que excluyan cualquier tipo de responsabilidad personal, obligará a sujetarse al nuevo aprovechamiento urbanístico con independencia de la reconstrucción de los elementos y características que motivaron su declaración.
 - f) Si el inmueble catalogado tuviera jardines o espacios libres anejos, quedarán asimismo vinculados a su mantenimiento como tales, con las características que actualmente presenten en la documentación del Plan.
- 2.- La obligación de mantener en buen estado de conservación los edificios catalogados será especialmente fiscalizada por el Ayuntamiento y su incumplimiento dará lugar a la imposición de medidas sancionadoras de acuerdo con sus facultades urbanísticas reguladas en el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- 3.- La obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no suponen en ningún caso una situación de vinculación singular, ni la ejecución de obras que superen el límite del deber de conservación del propietario.
- 4.- En los inmuebles catalogados se autorizan todas las intervenciones de mejora, consolidación, restauración y rehabilitación.

Artículo 3.5.4. REGULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

- 1.- La edificabilidad específica de cada inmueble catalogado vendrá determinada de conformidad con lo regulado para la zona en que se encuentre situado. Las posibles diferencias entre la edificabilidad existente en el inmueble catalogado y la adjudicada por el Plan con carácter genérico a una zona, se solventarán de la manera siguiente:
- 1.1.- Edificios catalogados que tengan una edificabilidad superior a la del supuesto de obra nueva regulado para la zona donde esté situado. Mantendrán su edificabilidad actual en la ejecución de las obras autorizadas en tales edificios, salvo que se proceda a la sustitución o vaciado total del edificio con mantenimiento sólo de la fachada, en cuyo caso, la edificabilidad materializable se calculará por la aplicación del coeficiente de edificabilidad neta del edificio catalogado sobre el fondo máximo edificable para edificios de nueva construcción en esa zona.
 - 1.2.- Edificios catalogados de protección ambiental con edificabilidad actual inferior a la concedida por las Normas del Plan.

En los edificios catalogados de protección ambiental podrá materializarse la edificabilidad concedida por el Plan, elevando su altura y número de plantas, hasta lo permitido por la Ordenanza de la zona, siempre que simultáneamente se proceda a la rehabilitación estructural del edificio y de su fachada.

Si sobre el mismo se llevara a cabo una intervención de vaciado generalizado interior y mantenimiento de fachadas exteriores del inmueble catalogado podrá alcanzarse la edificabilidad concedida por el Plan observando el fondo máximo

autorizado para obra nueva, siempre que ello no afecte a la protección ambiental tanto del propio edificio como del entorno en que está situado.

- 1.3.- Edificios catalogados de protección integral con edificabilidad actual inferior a la concedida por las normas del Plan. En el supuesto de que la edificabilidad no pueda agotarse con el aprovechamiento bajo rasante o bajo cubierta por las características del edificio, la edificabilidad no utilizable "in situ" podrá ser objeto de reparcelación discontinua y voluntaria, cuyo resultado necesariamente se inscribirá en Registro de la forma adecuada.

Se entenderá existe renuncia al posible defecto de edificabilidad no materializable en la propia parcela, si no se propusiera la oportuna reparcelación discontinua con la solicitud de licencia correspondiente a esta clase de intervención, en cuyo caso se procederá igualmente a la correspondiente inscripción registral que lo garantice.

- 2.- A efecto de reparcelaciones y valoraciones de los inmuebles catalogados con posibilidad de aprovechamiento superior a la existente, su edificabilidad será similar a la aplicable en el caso de edificio de nueva construcción salvo que, por haber existido renuncia al posible defecto inscrita registralmente, se minore esta cantidad.
- 3.- En todo caso, los criterios de adecuación del aprovechamiento urbanístico a las características de los edificios catalogados podrán definirse con mayor precisión a través del planeamiento especial que se elabore al efecto.

Artículo 3.5.5. CESIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS

- 1.- El propietario de un inmueble catalogado podrá proponer al Ayuntamiento la cesión del mismo previa la reparcelación discontinua voluntaria de su edificabilidad siempre que opere sobre la totalidad de dicha edificabilidad.
- 2.- La aceptación por parte del Ayuntamiento de esta donación será requisito imprescindible para autorizar la necesaria reparcelación discontinua.
- 3.- La posible aceptación por el Ayuntamiento de estos inmuebles seguirá criterios de prioridad proporcionales a la intensidad del grado de protección del edificio, a su riesgo de deterioro, a su importancia cultural y a su posible utilidad dotacional para la ciudad o el barrio en que se encuentre.
- 4.- Los inmuebles que de esta manera se adquieran deberán acondicionarse de acuerdo con las prescripciones del planeamiento y se destinarán con carácter preferente a la creación de dotaciones o servicios públicos, a su utilidad como viviendas puente para procesos de rehabilitación, o a residencia en régimen de alquiler.

Artículo 3.5.6. AYUDAS A LA REHABILITACIÓN

- 1.- Serán aplicadas con carácter preferente a los edificios catalogados, incluso con declaración de ruina, las ayudas oficiales a la rehabilitación de viviendas previstas en el Real Decreto 2329/1983, de 28 de Junio y demás disposiciones complementarias. El Ayuntamiento tramitará con preferencia las solicitudes presentadas a efectos de su aprobación legal por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Diputación Regional de Cantabria.
- 2.- El Ayuntamiento podrá además, crear un fondo de ayudas para colaborar en las operaciones de rehabilitación, tanto de los edificios catalogados como otros, instrumentando, entre otras posibles, dos clases de medidas:

- 2.1.- Concesión de ayudas a las obras calificadas preferentes en los edificios catalogados equivalentes a las cantidades resultantes de la liquidación de las tasas y licencias necesarias a tales obras.
- 2.2.- Dedicación de fondos procedentes de los capítulos habituales del régimen tributario municipal o de algunos de ellos en particular.

En todo caso, las posibles ayudas complementarias municipales dependerán de las disponibilidades presupuestarias, y se concederán con prioridad a los vecinos con menores niveles de renta.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES ESPECÍFICAS SEGÚN GRADO DE CATALOGACIÓN

Artículo 3.5.7. GRADO 1º CONSERVACIÓN INTEGRAL

- 1.- Las actuaciones sobre los inmuebles incluidos en este grado de catalogación estarán encaminadas al mantenimiento de los valores existentes que aseguren el respeto a sus características de autenticidad artística o histórica.

Pueden diferenciarse dos tipos de intervención:

- 1.1.- Restauración con vinculación total.

Pretende la conservación integral de los edificios. La intervención en los mismos debe tender a la rehabilitación de los valores originales, prescribiéndose asimismo el mantenimiento preferente de su primitiva utilización o, en su defecto, de otra análoga a la original en sus repercusiones de distribución espacial. Toda modificación debe basarse en criterios de restauración científica.

- 1.2.- Restauración con vinculación parcial.

Admite también un destino diferente al original. Podrán ser alienadas las superficies y estructuras de época reciente que no revisten interés en relación con la historia del momento.

Podrá autorizarse la instalación de servicios higiénicos y de cocina.

Se prohíbe la utilización de elementos ligeros prefabricados en las zonas de respeto prioritario a la actuación existente.

Estas vinculaciones afectan a los edificios y a los patios, jardines y espacio libre igualmente catalogados en este grado.

Se consideran obras preferentes en este grado las de mantenimiento, conservación o restauración.

Artículo 3.5.8.- GRADO 2º CONSERVACIÓN AMBIENTAL

- 1.- Protege los edificios para los que interesa la conservación de algunos elementos externos que condicionan el diseño del espacio urbano. La organización y utilización del espacio interno reedificable estará condicionada al respeto de las fachadas sujetas a la conservación, así como otros elementos en relación con los espacios públicos de posible importancia.
- 2.- Podrán llevarse a cabo todas las intervenciones necesarias para el desenvolvimiento de los usos existentes y autorizados siempre que ello se lleve a cabo con soluciones de diseño y composición que salvaguarden la conservación de los elementos externos referidos y su adecuada integración.

Se podrá autorizar el vaciado total del edificio con mantenimiento de fachadas exteriores sólo cuando se justifique sobradamente la inconveniencia o inviabilidad de otra clase de intervención.

Se consideran obras preferentes las indicadas en los Grados 1º y las de redistribución interior que no afecten a fachadas exteriores.

CAPÍTULO 3.6.- PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y ARQUEOLOGÍA

Artículo 3.6.1. USO INDEBIDO

Los edificios actualmente declarados o con declaración incoada por su interés histórico - artístico de forma individual o en el seno de un conjunto, en que no se realizasen las obras de conservación exigidas o cuando se hiciera uso indebido o no estuvieran debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador, conforme a los Arts. 12 y 13 del Real Decreto Ley 9 - 8 - 26, Art. 24 Ley del Patrimonio Artístico Nacional y Art. 26 de la misma.

Artículo 3.6.2.- PIEZAS PROTEGIDAS POR DISPOSICIÓN GENERAL

Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces y demás piezas y monumentos de análoga índole, cuya antigüedad sea de más de 100 años, no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras ni reparación alguna sin previa autorización del Ministerio de Cultura, quedando encomendado el cuidado de estas piezas y monumentos al Ayuntamiento, quien será responsable de su vigilancia y conservación, debiendo poner en conocimiento de la Dirección General de Bellas Artes cualquier infracción al respecto; según lo dispuesto en el Decreto de 18 de Marzo de 1963.

Artículo 3.6.3.- ENAJENACIÓN DE OBJETOS

Los particulares, las entidades y personas jurídicas, así eclesiásticas como civiles, no podrán enajenar inmuebles ni objetos artísticos, arqueológicos o históricos de una antigüedad que, entre los peritos en la materia se considere mayor de cien años, cualesquiera que sean su especie y su valor, sin previo permiso del Ministerio de que dependa y mediante escritura pública, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 1 de la Ley 10-XII-1931 sobre enajenación de objetos de valor artístico, arqueológico o histórico.

Artículo 3.6.4.- COMPRA Y ENAJENACIÓN DE OBJETOS

La Dirección General de Bellas Artes, previo informe de la Junta Superior del Tesoro Artístico, podrá adquirir para el Estado los fragmentos arquitectónicos de antiguos edificios aprovechados como material de construcción en cualquier clase de obras, mediante declaración de utilidad pública y previa indemnización al dueño del inmueble en el que se hallare, si hubiere lugar. Los fragmentos arquitectónicos de interés arqueológico, artístico o histórico que aparezcan serán propiedad del Estado, indemnizándose al descubridor con la mitad de su valor según tasación oficial, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 27 del Reglamento de la Ley Reguladora del Patrimonio Histórico - Artístico Nacional (Decreto 16-IV-1936)

