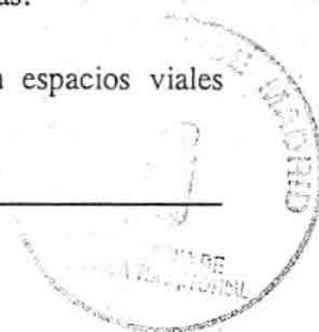


TITULO.- V CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.-



CAPITULO 1º.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.-

- *Zona de Ordenanza*: Superficie continua o discontinua en la que se aplica una ordenanza determinada.
- *Poligono*: Unidad de división convencional de superficie delimitada sobre un plano, definida como unidad delimitada sobre un plano, definida como unidad mínima de redacción de P.P. O P.E.R.I., salvo fraccionamiento con los requisitos previstos en estas ordenanzas, de reparto de cargas a efectos de reparcelación.
- *Manzana*: A efectos de edificabilidad, es la unidad de división convencional de superficie delimitada por los ejes de las vías o por los límites de espacios públicos o zonas de afección.
- *Solar*: Es la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación que cuenta en su fachada (o en solución de continuidad con ella) con: pavimentación de calzada y encintado de aceras, disponiéndose además, en los mismos supuestos anteriores, de servicios de suministro de agua potable, desagüe, y alumbrado público.
- *Alineaciones Oficiales*: Son las que en el Plan fija como tales en los Planes Parciales y en los Planes de Alineaciones. Puede ser: Alineaciones exteriores y alineaciones interiores.
- *Alineaciones exteriores*: Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.
- *Alineaciones Actuales*: Son los linderos de las fincas con espacios viales existentes.





- *Finca fuera de línea:* Es aquella en la que la alineación oficial corte la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.
- *Finca Remitida:* Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.
- *Parcela Edificable:* Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
- *Retranqueo:* Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.
- *Rasantes Oficiales:* Son los perfiles longitudinales de las vías plazas o calles definidos en los documentos oficiales vigentes.
- *Rasantes actuales:* Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.
- *Línea de la Edificación:* Es la que delimita la superficie ocupada.
- *Altura de la Edificación:* Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior de la cornisa.
- *Altura de Pisos:* Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
- *Altura libre de Pisos:* Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.
- *Superficie ocupada:* Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas del volumen de construcción, en planta baja incluso la subterránea. Las construcciones de bajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos, se considerarán a efectos de estas Ordenanzas excluidos de la superficie ocupada.
- *Superficie edificada:* Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.





- *Ocupación máxima:* Es la superficie máxima edificada en planta baja, expresada en % de la superficie total de la parcela edificable.
- *Superficie total Edificada:* Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.
- *Zona Libre:* Es la parte de parcela o parcelas no ocupada por edificación.
- *Patio de Manzana:* Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.
- *Patio de Parcela:* Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.
- *Patio Inglés:* Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.
- *Pieza Habitable:* Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillo, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.
- *Planta Baja:* Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.
- *Portal:* Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores si los hubiere.
- *Desván o espacio bajo cubierta:* Espacio edificado habitable en viviendas localizado entre el último forjado horizontal y la cubierta inclinada.
- *Mansarda:* Cubierta donde las vertientes se quiebran y acentúan la pendiente en la parte inferior, donde generalmente se abren ventanas a manera de buhardillas.
- *Buhardilla:* Ventana abierta en la vertiente de un tejado, generalmente proyectada hacia el exterior, con objeto de iluminar el interior del desván.





- *Sotanos y Semisotanos*: Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Sin embargo, si por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano o sótano, la faja de 12 metros de fondo máximo, contada a partir de las fachadas en que se dé esta circunstancia, en toda la longitud de fachada que quede por encima de la rasante.

- *Edificio exento*: Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

- *Usos no permitidos*: Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

- *Edificio exclusivo*: Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

- *Edificio e instalaciones fuera de Ordenación*: Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación del P.G. al que corresponden estas Ordenanzas que resultaren disconformes con el mismo.

- *Edificación aislada (as)*: Es la situada en parcela independiente, con solución de continuidad a otras edificaciones y acceso exclusivo desde la vía pública.

- *Edificación agrupada (ag)*: Es la situada en parcela independiente en continuidad con otra edificación.

- *Edificación apareada (ap)*: Es una edificación agrupada formada únicamente por dos edificios.





62

- *Edificación cerrada (c)*: Es la que ocupa todo el frente de la alineación o línea de edificación de las calles que contornean la manzana, asignándose un fondo máximo edificable.

- *Edificación abierta (ab)*: Es la edificación en bloques aislados, sin patios cerrados, aislados pareados, sin patios cerrados, bloques en H, y aislados con patios cerrados. Los bloques quedan separados por espacios libres ajardinados.

- *Edificación exenta (ex)*: Es una edificación aislada con tratamiento o carácter singular.

- *Edificación adosada (ad)*: Es una edificación apareada formando fila. Sólo se autorizarán cuando no queden medianerías al descubierto. Se construirán al mismo tiempo y cuando no se haga así, se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad la carga sobre el solar colindante consistente en la obligación de construir en él muros medianero o adosado al muro lindero de la finca.

- *Vivienda Unifamiliar*: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública, a la cual le correspondera una vivienda por cada parcela mínima edificable.

- *Vivienda Multifamiliar o Colectiva*: Edificio construido por viviendas con accesos comunes.

- *Apartamentos*: Vivienda de superficie reducida, agrupada con otras análogas que cumplan las condiciones de vivienda mínima. Puede admitirse un programa de dormitorio de dos camas, ducha, lavabo y retrete, cuando tengan cafetería y servicios domésticos comunes, conserjería, limpieza, recogida de basuras, etc.



CAPITULO 2º.-
CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.-

Art. 51.- Definición.-

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones.

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

En las fachas de retranqueo de fachadas, sólo se permiten las construcciones señaladas en el párrafo anterior.

Los sótanos o semisótanos aunque sean aparcamientos subterráneos no podrán ocupar la faja de retranqueo. La plantación y conservación de la jardinería que se establece para las fajas de retranqueo, será a cargo de los propietarios.

Art. 52.- Alturas, formas de medir.-

Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades. Por el número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos habrá de respetarse los dos.

La altura máxima de la edificación en cuanto a número de plantas y alturas a cornisa es la que se refleja en las Normas particulares de de cada polígono, con las siguientes interpretaciones:

- Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si la longitud de esta no llega a los 20 m. Si sobrepasara, se tomarán a los 10 m. del punto más bajo de la línea de fachada, pudiéndose escalonar la construcción sucesivamente por tramos de 20 m.
- El número de plantas total del edificio, no se contabilizarán los sótanos y los espacios bajo cubierta en vivienda. Cuando el paramento inferior



del forjado de techo de sótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,20 m. en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se contabilizará como planta, cualquiera que sea su uso pudiendo superar esta altura hasta 1,80 m. solo en los testeros de los sótanos de las viviendas cuando así se justifique debidamente. Asimismo, se contabilizarán las plantas bajas diáfanas o con soportales.

- En las esquinas se tomará la altura mayor de las dos que formen la esquina, no pudiendo superar los 12 m. de fachada con esa altura en la calle de menor altura. Cuando no exista fondo edificable, éste fondo edificable se podrá continuar por la otra fachada con la altura obtenida hasta un máximo de 15 m. A partir de este fondo se volverá a medir con arreglo a lo ya dispuesto.

- En los casos de escalonamiento, los paramentos que queden al descubierto deberán tratarse como fachadas.

En los casos de calles inclinadas o en desnivel, la altura se medirá con arreglo a lo ya dispuesto, pudiéndose escalonar la construcción, aplicándose la condición a cada longitud de fachada que constituya una finca independiente, definida por su portal.

Si la parcela edificable da fachada a dos calles opuestas, y a distinto nivel, en cada fachada se medirá la altura de la forma señalada. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela, en aquellos casos que no esten señalados los fondos edificables.

En el caso de fachada a varias calles, casos mixtos para determinar la altura se procederá por aplicación combinada de los métodos expuestos en los apartados anteriores, para cada fachada de la parcela.

En el caso de patios de parcela, en toda edificación, la altura del patio se medirá desde el nivel de piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, incluido en antepecho de fábrica, si lo hubiera. este criterio será de aplicación en el caso de existir patio inglés.



**Art. 53.- Construcciones permitidas por encima de la cornisa.-**

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea, y en uno y otro caso sólo se permitirán las siguientes: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras, chimeneas. En viviendas, además, se permitirá la ocupación del desván o espacio bajo cubierta, habitable y siempre si la cubierta es inclinada en toda su proyección a excepción de la formación de buhardilla. El frente máximo de cornisa tendrá una altura de 60 cm.

Art- 54.- Entreplantas.-

En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50 por 100 de la superficie del local.

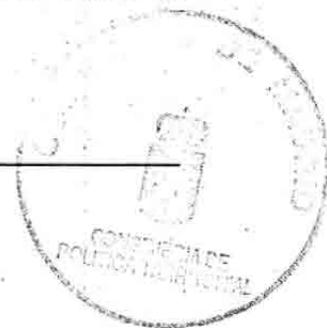
La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,10 m. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

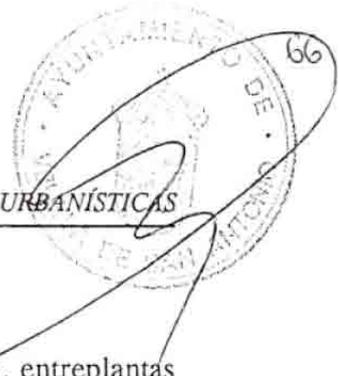
Art. 55.- Edificabilidad.-

Se designa con este nombre a la relación (coeficiente) entre la superficie construída, expresada en metros cuadrados de edificación, y la superficie de la parcela (edif. sobre parcela) ó polígono (edif. sobre polígono) de que se trate expresada, en metros cuadrados.

En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados. El 50% de las terrazas cerradas por sus dos costados. Los sótanos, semisótanos y desvanes en vivienda, no computarán a efectos de edificabilidad.

Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,20 m., en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá, también cualquiera que sea su uso, como edificabilidad y como altura de edificación.





No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, entreplantas y la parte diáfana de la edificación a la rasante del terreno en contacto con las fachadas exteriores libre el acceso público y sin cerramientos, las construcciones permitidas que se regulan en el Art. 53 y los cuartos para instalaciones y de basuras interiores en la edificación.

La edificabilidad neta máxima sobre parcela edificable es en cada caso la señalada en la ordenanza específica de cada polígono.

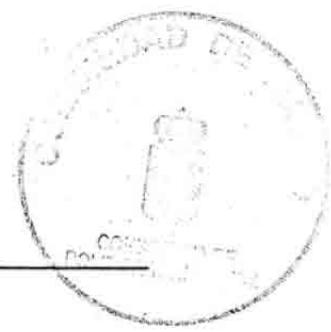
Art. 56.- Espacios libres entre edificaciones.-

Se entiende por espacios libres entre edificaciones aquellos que no siendo viales, resultan de la disposición de en edificación abierta o en edificación cerrada más allá de su ocupación en planta, o fondo máximo edificable.

En los espacios de este tipo catalogados de privados, se permitirán las construcciones relativas a aparcamientos de superficie, las que tiendan a incluir elementos de juego y esparcimiento y las que superado, su ocupación en planta o el fondo máximo edificable se permitirá ocupar un 25% de la parcela libre o patio interior privado, con una edificación en una sola planta, siendo su altura máxima la de la planta baja contigua sita en el fondo máximo edificable.

Art. 57.- Cuerpos volados cerrados sobre la alineación.-

Estarán prohibidos en todas las construcciones.





**CAPITULO 3º.-
NORMAS GENERALES HIGIENICAS.-**

Art. 58.- Encuadre.-

Toda construcción, ya esté destinada a vivienda, industria o cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los reglamentos legales vigentes, aparte de las que aquí se establecen.

Art. 59.- Sótanos y semisótanos.-

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótano ni semisótanos, ni puestos de trabajo fijos, ni venta al público en locales comerciales.

Los despachos profesionales anexos a la vivienda unifamiliar estarán permitidos.

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

El plano del pavimento, en cualquier punto, del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de 7 m. bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten dos plantas, cuando una de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamientos y en ningún caso, la de cota más distanciada de la rasante se utilice para almacenamiento o usos peligrosos.

Art. 60.- Patios de parcela.-

Se dividen en dos grupos:

- Patios cerrados.
- Patios abiertos.





Art.- 61.- Patios cerrados.-

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H del patio, la cual se medirá en el paramento frontal considerado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 65.-

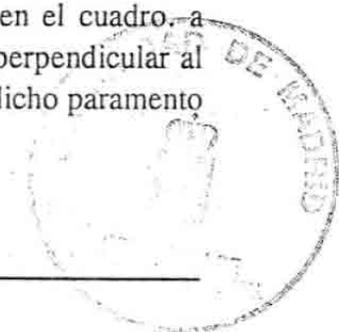
El cuadro siguiente determina las distancias mínimas requeridas:

USO DEL LOCAL	DISTANCIA ENTRE PARAMETROS
Dormitorio, comedor o estancia	1/3 H y > 3
Cocina	1/4 H y > 3
Escaleras y otros usos, Parametros ciegos	1/5 H y > 3

Estas distancias se mantendrán en toda la altura del patio.

Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse, las correspondientes a 1/3 H hasta 1/4 H, y las 1/4 H hasta 1/5 H, siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a la mínima establecida de 3,00 metros.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, la forma de la misma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a 3 metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. a estos efectos, se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior unido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.





Los patios adosados a los linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado con el del edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo 76.- de estas Normas.

Art. 62.- Patios abiertos.-

Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de cuatro metros y su fondo no será superior a vez y media su ancho. En casas cuyas alturas no excedan de dos plantas podrá reducirse este ancho a tres metros.

Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un ancho mínimo de cuatro metros y un fondo no superior a tres veces su ancho.

En edificación abierta se permiten con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a tres metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

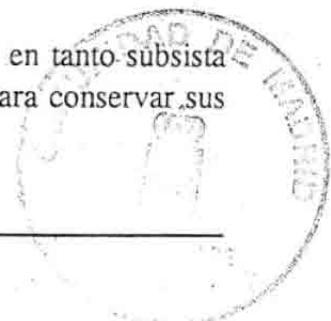
Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de tres metros.

Art. 63.- Patios mancomunados.-

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

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

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





Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

Art. 64.- Acceso a los patios.-

Todos los patios deberán tener acceso desde zonas de uso comunitario preferentemente.

Art. 65.- Chimeneas de ventilación.-

Se permitirán las chimeneas de ventilación en cocinas, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las 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.

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

Las chimeneas con altura superior a nueve metros habrán de tener comunicación interior con el exterior o patios, con una sección mínima de 1/5 de la superficie y ancho no inferior a 0,10 metros.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

Art. 66.- Condiciones de los locales.-

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





71

permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco de 10 metros.

No se permitirá extracción directa y/o forzada a calle de caudal superior a 1m³/hora.

Las puertas exteriores tendrán apertura hacia el exterior sin invadir la vía pública.

Art. 67.- Portales.-

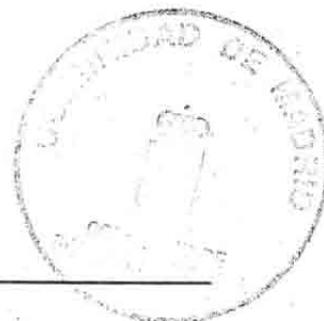
El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca y la apertura de las puertas se realizará hacia el exterior, sin invadir la vía pública. La anchura de 2,00 m. podrá reducirse en parte de su recorrido siempre que cumpla con la anchura mínima como vía de evacuación según la NBE/CPI-91.

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

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

Art. 68.- Escaleras.-

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





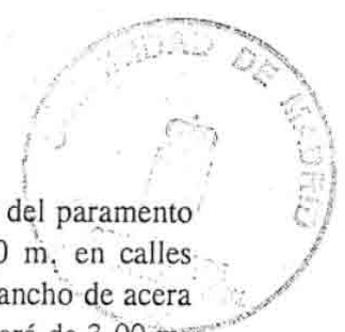
En las edificaciones hasta tres plantas se admitirá luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta, superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,30 metros.

Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
- Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea y otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
- Estarán construídas con materiales resistentes al fuego.
- El ancho de cada tramo será superior a 1,20 metros.
- La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiendo los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 18,00 centímetros ni la huella ser inferior a 28,5 centímetros.
- La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,30 metros.
- Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a ocho metros.

Art. 69.- Balcones, cornisas y aleros.-

En edificación cerrada el saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 0,30 metros en calles hasta 5 m. y de 0,80 m. en calles superiores a 5 m. siempre y en todos los casos que no superen el ancho de acera existente. La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 m.



Podrán ocupar el 50% de la línea de fachada, como máximo los balcones y el 100% cornisas y aleros.

En patios interiores el saliente máximo será de 1,00 m. con respecto a fachada, respetando en todos los casos las distancias del C.C. a predios colindantes.

En edificación abierta los salientes de terrazas y balcones no superarán 1,20 m. de vuelo.

Art. 70.- Portadas, escaparates y vitrinas.-

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, sólo se permitirán sobresalir de la alineación oficial 0,15 metros, en calles de hasta 5 metros de ancho; 0,20 metros en calles de más de 5 metros. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

Art. 71.- Marquesinas.-

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,40 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,20 respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor será, como máximo el 15% de su menor altura libre sobre rasante de la acera o terreno.

Art. 72.- Toldos.-

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que

dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando, en todo caso, el arbolado.

Art. 73.- Muestras.-

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones estéticas que se determinan en cada Ordenanza.

Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 metros, de altura, como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

Los anuncios podrán colocarse en las zonas comerciales o industriales como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de tres metros y debiendo estar ejecutados con letra suelta.

En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la

conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 3 metros del anuncio o a 10 metros si lo estuviera enfrente.

En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan en general, las condiciones de las Ordenanzas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

Art. 74.- Banderines.-

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

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,40 metros, su saliente máximo será 0,30 m. Podrán tener una altura máxima de 0,60 metros. En las plantas de pisos quedarán prohibidos su colocación.

Los banderines luminosos, quedarán prohibidos en todas sus colocaciones.

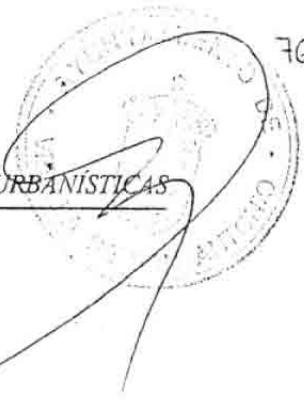
Art. 75.- Protecciones.-

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas. Si son diáfanos con una separación mínima entre elementos de 12 cm. y la altura mínima de 1,00 m. respecto al pavimento.

Art. 76.- Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas.-

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustible, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.



Art. 77.- Cuartos de basura.-

Todo edificio dispondrá, con fácil acceso, de un local para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes. Su ventilación no podrá realizarse a través de la chimenea de ventilación de los cuartos de baño y retretes. Se podrá mancomunar cuartos de basuras entre portales distintos, siempre que se justifique necesariamente.

Art. 78.- Servicio de Cartería.-

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

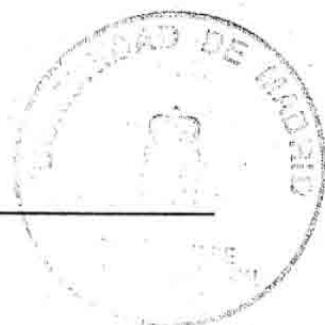
Art. 79.- Señalización de fincas.-

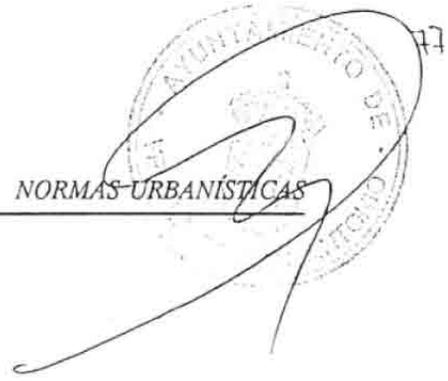
Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada.

Art. 80.- Aparcamientos obligatorios.-

Será obligatorio el establecimiento, como mínimo, del número de plazas de aparcamiento que se determina en estas Ordenanzas para cada uso. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera sino también la de los servicios almacenes y otros anejos de la misma. Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio medio de 2,20 por 4,50 metros, con acceso libre suficiente y en ningún punto de su ancho inferior a 2,00 m. Pueden admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios privados descubiertos dentro de la parcela.





Art. 81.- Servidumbres urbanas.-

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Art. 82.- Condiciones de las instalaciones.-

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

Art. 83.- Obras de reforma.-

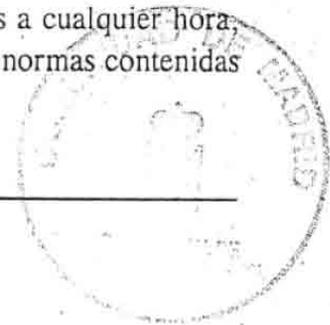
En fincas que no estén fuera de Ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando la altura libre de pisos existentes sea superior a 2,20 metros.

Art. 84.-Derribos.-

Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana,prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o empleando canales y tolvas en las fachadas. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por falta de precacución.

En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora siempre que no causen molestias. Deberán cumplir además las normas contenidas en la Ordenanza Municipal sobre Ruidos.





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

Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

Art. 85.- Apeos.-

Cuando por derribo y obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios.

En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repetir 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.

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.

En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos y obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda.





Art. 86.- Vallado de obras.-

En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de alineación oficial.

Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultará un ancho inferior a 1 metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en al planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación de la vía pública.

En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

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

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

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

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

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar



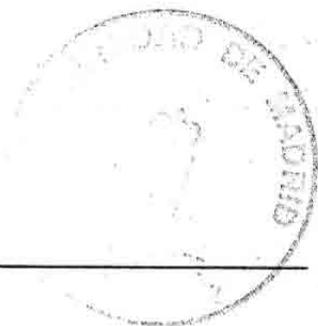


comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Art. 87.- Obras provisionales.-

En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá con carácter provisional la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería, depósitos de materiales o elementos de construcción. El otorgamiento de la licencia de obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas últimas.

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



CAPITULO 4º.-
NORMAS GENERALES ESTETICAS.-

Art. 88.- Normas generales.-

La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad correspondiente al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a lo establecido, puntualmente para cada ordenanza.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes, antiestéticas o que no cumplan con las ordenanzas particulares de la zona.

La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por el Servicio municipal que corresponda, si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por estar comprendida en algún recinto histórico, artístico, arqueológico o estético o en sus zonas de influencia, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dicha dependencia, que informará sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibición. Estas condiciones podrá referirse tanto al uso y dimensiones del edificio y sistema de cubiertas como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

En los suelos ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse.

Art. 89.- Normas de Protección.-

En lo que se refiere a las obras de remodelación o ampliación que afecten al aspecto exterior de las fachadas y cubiertas, se estudiarán gráficamente la incidencia de dicha implicación o remodelación con su entorno de calle más inmediato para todos los supuestos de obra a fin de proteger lo dominante en la zona.



De una forma particular no se protege ningún conjunto pero, eso sí, se dictán normas particulares en las ordenanzas para el tratamiento de fachadas, huecos, cubiertas, colores y material en lo que se puede entender como casco antiguo.

Art. 90.- Normas estéticas.-

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes, siempre que conserve la composición de materiales de la fachada existente así como el plano y alineación de los vuelos existentes, a excepción de los aleros. Nunguna instalación en general, podrá sobresalir 30 cm. del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse tan dignamente como los de fachadas.

Por aplicación de cada ordenanza particular se contemplará lo dispuesto en ellas, relativas a normas estéticas zonales.





CAPITULO 5º.-
CONSERVACION DE LOS INMUEBLES.-

Art. 91.- Conservación.-

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Se considerarán contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 245 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en concordancia con el Art.- 21.

- Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificio, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que le sean propias en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

- Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan que objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cueta y con cargo a la entidad promotora de aquella.





Art. 92.- Condiciones de seguridad, salubridad y ornato.-

- En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicios en correcto estado de funcionamiento.

- En construcciones:

Condiciones de seguridad; Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso de agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insecto, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán el buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

- Aun cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.



Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

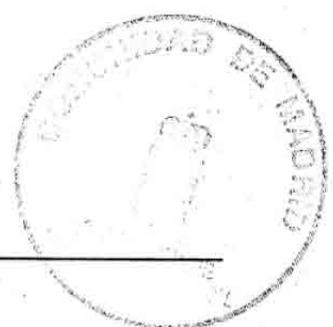
Art. 93.- Conservación de solares.-

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establece en los siguientes apartados:

- Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de obra con una altura máxima de 2,00m.
- Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Art. 94.- Cumplimiento del deber de conservación.-

En aplicación de los artículos 37.2 y 40 de la Ley de la Comunidad de Madrid sobre Medidas de Disciplina Urbanística, el incumplimiento de los propietarios del inmueble afectado en la orden de ejecución, constituirá infracción urbanística y dará lugar a la adopción de las medidas previstas en el Título V del citado texto legal.



CAPITULO 6º.-
RUINA DE LAS EDIFICACIONES.-

Art. 95.- Contenido.-

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 247 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1:3) de la totalidad de los mismos.

Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

La determinación de la extensión a que se refiere el primer párrafo de este artículo se llevará a cabo mediante:

- El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.
- La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresa, igualmente, en forma porcentual.

Art. 96.- Obligación de demoler.-

La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

Art. 97.- Declaración de ruina.-

La declaración de una edificación es estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo a al que pondrá fin una resolución del Alcalde Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procederán y que la resolución determinará.