

permitidas por los mismos.

d) El estudio deberá ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.

Artículo 206. Fachadas.

1. La composición de las fachadas deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones.

2. Se harán de tener en cuenta las condiciones establecidas para los elementos y materiales que le afecten.

3. Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja o entreplanta, en su caso.

Artículo 207. Medianerías.

Deberán ser tratadas con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y manteniendo su decoro por los propietarios de la casa más alta de las dos colindantes.

Artículo 208. Materiales de fachada.

1. Se emplearán materiales de buena calidad, quedando proscritos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.

2. La selección de los materiales, textura y color de los mismos, se hará en función de los criterios estéticos y de composición de la zona.

3. El Ayuntamiento podrá obligar a la reparación de la fachada, así como al mantenimiento del buen estado de su terminación, pintura, etc. a costa de los propietarios afectados.

Artículo 209. Modificación de la fachada.

1. Podrán modificarse las características de una fachada existente con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo y adecuado a su entorno.

2. En los edificios en que existieran cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, el Ayuntamiento podrá requerir la demolición o levantamiento de ellos o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

Artículo 210. Cubiertas.

1. En general serán de teja árabe, pudiendo admitirse en algunas edificaciones nuevas, soluciones con terrazas, como vendrá especificado en las ordenanzas particulares del suelo urbano.

2. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado. En el caso de que las bajantes sean vistas, los últimos 2 m. desde la acera serán de fundición.

Artículo 211. Anuncios.

1. Con independencia de lo señalado en las Normas Generales relativa al Diseño de los Edificios, los anuncios se dispondrán tanto en tamaño como en su situación en el edificio, de manera que queden integrados en la composición de la fachada.

2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de 2,25 m. con un vuelo inferior a 0,60.

Artículo 212. Elementos superpuestos de fachada.

1. Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejas, etc., que sin sobresalir más de 15 cm. tampoco perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un documento técnico donde quede justificada su adecuación en el conjunto estético urbano y del edificio.

Artículo 213. Cerramientos.

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 m., fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

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

TITULO VIII

NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO

CAPITULO I

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 214. Edificación.

1. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que sólo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada ésta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes Normas Urbanísticas.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados.

Artículo 215. Usos.

1. Los usos permitidos en el suelo urbano serán exclusivamente aquellos que con el Planeamiento de la zona donde se sitúan permita de acuerdo con las NN.SS. y en particular con sus Normas Particulares del Suelo Urbano.

CAPITULO II

EJECUCION Y GESTION

Artículo 216. Ejecución de actuaciones.

1. Las determinaciones de la NN.SS. sobre el suelo urbano son inmediatamente ejecutivas. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

La ejecución de las Unidades de Actuación podrá hacerse, en lo referente a la cesión de los terrenos para uso público, por el sistema de compensación en el caso de propietario único o a iniciativa de los particulares en el caso de que sean varios.

La ejecución de las U.A., en lo referente a cesión de terrenos para uso público, por el sistema de Cooperación, con reparcelación física o económica, cuando sea la Administración quien acometa la misma, bien de oficio o por inactividad de los particulares.

Artículo 217. Normas para las Unidades de Actuación

1. Se han delimitado Unidades de Actuación (U.A.) en el suelo urbano con objeto de:

a) Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipo e infraestructuras.

b) En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotarlas de ésta.

En todas ellas se traza desde las NN.SS. las redes viarias fijando sus alineaciones, se ubican los terrenos destinados a uso público (áreas libres o equipamientos), a la vez que se determina el tipo o tipos de edificación como consecuencia de los aprovechamientos originados.

2. Desarrollo de las U.A. con carácter general no será precisa la redacción de Planeamiento alguno como desarrollo de estas NN.SS. en las U.A. No obstante en determinados casos se redactarán Estudios de Detalle con carácter obligatorio de acuerdo con la Normativa Particular. En estos casos será posible la tramitación simultánea del Estudio de Detalle y los Proyectos de Urbanización y edificación, pero en cualquier caso será obligatoria la presentación de documentos separados.

3. Ejecución de la U.A. de cesión y urbanización. En aquellas U.A. en que son precisas aperturas viarias, cesión de áreas libres y/o equipamientos será preciso repartir las cargas y gravámenes que la actuación comporte entre los propietarios del suelo.

El sistema a emplear para ello será preferentemente el de cooperación, pudiéndose utilizar no obstante el de compensación cuando se señale en la Normativa Particular. En caso de propietario único de la Unidad el sistema preferente será el de compensación.

En las U.A. a ejecutar por el sistema de cooperación, será necesario redactar Proyecto de Reparcelación para asignar a los diferentes propietarios los aprovechamientos que le correspondan, indemnizar los usos y edificaciones existentes en su caso, liberar para la Administración las redes viarias, áreas libres y equipamientos que se señalen y repartir entre los propietarios los gastos derivados de las obras de urbanización. La reparcelación preferentemente será física, pero en zonas muy consolidadas podrá determinarse reparcelación económica.

En las U.A. que se ejecutan por el sistema de compensación se habrá de redactar por los propietarios Proyecto de Compensación con fines idénticos a los antes señalados para el de Reparcelación. Simultáneamente o a continuación, se redactará en todos los casos Proyecto Ordinario de Obras de urbanización para su tramitación en el Ayuntamiento, que cumpla los requisitos exigidos en la Normativa específica y de acuerdo con el cual, y bajo la dirección de Técnico competente, se ejecutarán las obras de las cuales se expedirá certificado final por la Dirección Facultativa, como condición indispensable para su recepción provisional. Podrá tramitarse conjuntamente con el Proyecto de edificación, pero, en cualquier caso, se presentarán documentos separados. En el caso en que el objeto sea el de dotarlas de servicios urbanísticos, serán siempre actuaciones de la Administración que redactará Proyecto Ordinario de Obras de urbanización para su ejecución.

Los costos derivados de la ejecución de las obras podrán ser repercutidos a todos los propietarios de la U.A. mediante expediente de contribuciones especiales o Proyecto de Reparcelación.

4. Las casiones señaladas en cada una de las U.A. delimitadas en estas NN.SS., se consideran como las cesiones mínimas de carácter obligatorio y gratuito de los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros escolares al servicio de la U.A. correspondiente. Los módulos mínimos de reserva de parques y jardines públicos cumplirá lo establecido para el suelo urbanizable en el Reglamento de Planeamiento. El Ayuntamiento decidirá si la U.A. requiere cesión para centro docente y también tendrá capacidad para cambiar los usos de las cesiones, siempre dentro de los destinados a equipamiento y áreas libres.

5. Edificación de las U.A. de acuerdo con las alineaciones previstas en las NN.SS., las Ordenanzas de uso y edificación aplicable y, en su caso, con el estudio de Detalle redactado, las parcelas podrán ser edificadas posterior o simultáneamente a la urbanización.

En el segundo caso el Ayuntamiento, que podrá o no permitir esta simultaneidad, habrá de exigir a los particulares las garantías económicas suficientes para asegurar la correcta urbanización.