

TITULO IX

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

CAPITULO I

CASCO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 218. Condiciones de uso.

1. Se permitirá el uso residencial, así como el uso terciario en planta baja y todos aquellos usos compatibles con el residencial según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, o que estén provistas de las necesarias medidas correctoras según la Reglamentación vigente.

2. No se permitirá viviendas en sótanos ni en semisótanos.

3. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior. Cumplirá por tanto, una de las condiciones siguientes:

a) Que tenga huecos a una calle o plaza.

b) Que recaiga en un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado, en cuya planta puede incluirse un círculo de 16 m. de diámetro, siempre que la abertura sea como mínimo de 6 m. de anchura y que su profundidad sea igual.

4. Se considera vivienda exterior la que cumple una de las condiciones establecidas anteriormente con una longitud de fachada de 4,5 m. como mínimo, (a la que recaigan piezas habitables, salvo en el caso de la condición a), "Que tenga huecos a calles o plazas" en que se exigirá solamente 3 m. como mínimo de fachada.

5. La parte de edificación no destinada a vivienda, quedará independizada de la misma y con acceso independiente.

6. Se prohíbe la implantación en suelo urbano de nuevas explotaciones pecuarias.

— No obstante se autoriza la coexistencia con el uso de la vivienda de las cuadras para estancia animal (caballar o mular) en el número necesario para la explotación agraria familiar, sin que en ningún caso exceda de la hacienda propia.

— Asimismo se permitirá la cría de animales domésticos pequeños (conejos, gallinas, patos, etc.) siempre y cuando sean para uso exclusivo familiar.

— Dada la extraordinaria incidencia negativa del animal porcino se prohíbe expresamente la nueva implantación de explotaciones en el Suelo Urbano, salvo en el número de animales necesarios para el estricto consumo familiar (dos cerdos de engorde y una "madre" reproductora, o tres ejemplares de engorde).

Artículo 219. Altura.

1. El número de plantas máximas será de 3, (B + 2), según criterio de medición definido en el artº 74 de la Ley del suelo.

2. Se incluirá en todo caso la planta baja, de modo que, contada ésta, la construcción que se autorice en los supuestos previstos de dicho precepto no podrá exceder de las tres plantas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Las alturas a considerar en cada solar serán las especificadas en el plano de alineaciones y alturas.

Artículo 220. Construcciones permitidas por encima de la altura.

1. Sobre las alturas fijadas en los planos y de conformidad con el artículo anterior, se permitirán las siguientes edificaciones:

a) Vertiente de tejado, partiendo de una altura nula en el apoyo del entramado de cubierta y con una pendiente que no exceda de 45°.

b) Instalaciones de antenas.

c) Chimeneas y tubos de ventilación.

Artículo 221. Alturas de pisos.

1. Los pisos destinados a habitación o a servicios que exijan la presencia constante de personas, tendrán una altura libre mínima de 2,5 m. y 3 m. como máxima, medidas verticalmente de suelo a techo.

2. La planta baja si se destina a vivienda estará elevada como mínimo sobre la rasante de la acera 50 cm. y 100 cm. como máximo.

3. La planta baja destinada a locales tendrá una altura libre de 4 m. como máxima y 3 m. como mínima, pudiendo quedar al nivel de la rasante de la acera, nunca por debajo.

Artículo 222. Salientes, vuelo y miradores.

1. El vuelo máximo de aleros, balcones y miradores queda regulado como sigue:

— Superficie de vuelo para "vuelos cerrados": $1/3 \times p$, siendo (1) la longitud de fachada y (p) el nº de plantas por encima de la P.B.

— No se permitirá ninguna clase de vuelo sobre patios de parcela que disminuya los mínimos de los mismos.

— No se permitirán vuelos en calles de menos de 4 m. de anchura.

— En calles de ancho entre 4 y 6 m. se permiten volar exclusivamente balcones de 40 cm.

— El vuelo máximo para calles de un ancho mayor o igual a 6 m. será del 10% de la anchura de la calle sin sobrepasar ningún caso 1 m.

— Todos estos vuelos no se permitirán a una altura inferior de 3,75 m. respecto a la rasante de la calle en cualquiera de los puntos de la fachada.

— Con respecto a los miradores, se prohíbe su construcción en las calles de anchura inferior a 6 m.

— Los aleros podrán superar el vuelo máximo permitido en 40 cm.

Artículo 223. Dimensiones de los patios.

1. En los edificios que tengan patios interiores regirán las siguientes ordenanzas:

Patios a los que abran dormitorios:

Lado mínimo = 3 m.

Superficie mínima = 11 m².

Patios cerrados a los que no abran dormitorios:

Lado mínimo = 3 m.

Superficie mínima = 9 m².

2. En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones anteriores, las luces rectas de las habitaciones, medidas normalmente al plano de la fachada en el eje de cada hueco hasta el muro más próximo, no serán menores de tres metros.

3. Los patios situados en las medianeras de los edificios cumplirán las condiciones del artículo anterior, pudiéndolo hacer en forma mancomunada entre espacios que pertenezcan a edificios o terrenos colindantes.

En este segundo supuesto y simultáneamente a la solicitud de licencia se presentará al Ayuntamiento escritura pública de constitución de servidumbre recíproca entre ambas fincas debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, inscripción que no será cancelable sin plena autorización municipal a solicitud de uno o de ambos titulares.

En la inscripción registral deberá consignarse dicha circunstancia condicionante de la cancelación.

4. Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: La longitud "L" del frente abierto no será inferior a 1/6 de altura, con un mínimo de tres metros.

5. La profundidad del patio abierto medida normalmente al plano de la fachada será como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces al frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

6. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,5 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

Artículo 224. Cubiertas de patios.

1. Los patios de parcela podrán cubrirse en la altura de planta baja, cuando éste se destine a uso comercial o industrial, con terraza o con tejado, siempre que la altura libre inferior no exceda de la altura de la planta baja, a contar de la rasante de la calle hasta la línea de apoyo del entramado de la cubierta.

2. Los patios que proporcionan luz y ventilación a pisos destinados a vivienda, estarán siempre sin cubrir.

Artículo 225. Paramentos exteriores de los edificios-medianeras.

1. Todos los edificios que se construyan dentro del área abarcada por la presente delimitación, presentarán todos los paramentos expuestos de sus muros convenientemente revestidos con un revoco apropiado, salvo en los casos de tratarse de fábrica de piedra, chapados y otros materiales apropiados para dejarse vistos; en todo caso habrá de reunirse las suficientes garantías para asegurar un buen aspecto durante su período de vida.

2. Los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter, que puedan ser visibles desde el exterior, deberán revocarse en armonía con las fachadas. Dicho deber de revoco recaerá en el propietario del edificio que lo construya.

3. Deberán cerrarse con óleo de fábrica revocada las lonjas y bajos comerciales, permitiéndose también celosías prefabricadas.

Artículo 226. Edificación retranqueada-cerramientos

1. En los casos en que la edificación se retranquee de la alineación de la vía pública, se deberá construir con cerramiento dicha alineación. Este cerramiento será de verja o calado, por lo menos en parte de su altura, cerramiento que enjuiciará y autorizará discrecionalmente el Ayuntamiento.

Artículo 227. Tipo de edificación.

Las edificaciones serán de una profundidad máxima de 12 m. sobre la alineación de la calle, en planta baja esta profundidad podrá superarse libremente. Las edificaciones entre medianeras ocuparán todo el ancho necesario de forma que en ningún caso queden espacios de menos de 6 metros.

Al plantearse edificaciones unifamiliares aisladas y retranqueadas, cumplirán siempre los siguientes requisitos:

— Profundidad máxima de edificación a todas sus plantas de 12 m..

— Retranqueo máximo de 5 m. respetando totalmente el artº 8.

— Mantenimiento de las alturas estipuladas.

Artículo 228. Conservación del ambiente y normas estéticas.

Es preciso que toda nueva edificación conserve el ambiente y el carácter de la población, intentando seguir y adaptarse a las líneas y proporciones tradicionales que definen esa arquitectura, el entorno y su ambiente, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que forman parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo o cuando sin existir conjunto de edificios hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, físicas o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de trayecto