

un metro y 1,90 metros por encima de la rasante.

#### 4.1.2. Medición de alturas

Para la medición de alturas se establecen 2 tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos.

Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta la cara inferior del último forjado.

Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta centímetros por encima del que corresponde al punto medio de fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta centímetros bajo la rasante del punto más alto, es decir, el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

Si al aplicar esta regla se origina diferencia de cota de más de tres metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta escalonadamente en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

Alturas en edificación aisladas: la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

Alturas en naves o pabellones: de acuerdo con el punto 4.1.1. — 7 y el párrafo anterior.

#### 4.1.3. Servidumbres Urbanas

El Ayuntamiento podrá a su cargo instalar, suprimir o modificar en las fincas (y los propietarios vendrán obligados a consentirlo) soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la comunidad municipal.

#### 4.1.4. Obras de Conservación de Edificios

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes continuas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. A tal efecto, los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga el Ayuntamiento, previo informe técnico.

### 4.2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

1.— Parcela. La parcela mínima será la que se establezca en las Ordenanzas particulares de cada zona.

2.— Alineaciones. Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos o Estudios de Detalle, o en su defecto, las actuales, sin que en ningún caso se produzcan estrechamientos de calles.

3.— Fondo edificable. El fondo máximo edificable será de 12 metros, salvo en vivienda o edificación aislada, que no se fija, o cuando el solar diese fachada a dos calles en lados opuestos, con distancia entre ellos menor de 24 metros.

4.— Alturas. Las condiciones de altura serán las que se establezcan en las Ordenanzas particulares de cada zona.

5.— Sótanos y Semisótanos. Estarán perfectamente impermeabilizados. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos. La altura libre no podrá ser inferior a dos metros.

6.— Entrantes, Salientes y Vuelos. Los cuerpos volados tendrán un vuelo máximo de 0,40 metros para calles entre 6 y 10 metros de anchura y 0,80 metros para calles de más de 10 metros de anchura. No obstante, prevalecerán las condiciones particulares de cada zona.

Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 2,5 metros, medido en la intersección de la fachada con la acera y no deberán exceder su vuelo máximo de 1,00 metros.

Las jambas de pórticos y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta 1/10 del ancho de la acera, sin exceder de 10 centímetros.

Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por normas de rango superior a ésta sea obligatorio abrir hacia el exterior, deberán quedar remetidas en la fachada.

Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera, y no excederá de 20 centímetros.

Las vitrinas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales no sobrepasarán la línea de fachada.

7.— Patios interiores o de parcela. Las superficies destinadas a patios, en edificios de nueva planta cuyo uso sea vivienda, serán tales que pueda inscribirse un círculo con un diámetro igual a 1/3 de la altura del paramento más alto que lo encuadre, tendrán un lado mínimo de 3 metros y una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.

No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún género.

Los patios situados entre medianerías de dos edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya con posterioridad, que se inscribirá en el Registro de la propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la licencia. Se prohíben patios a fachada.

8.— Condiciones de los locales: luz y ventilación. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la útil que tenga el local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de los 8 metros y la superficie de la embocadura sea superior a 6 m<sup>2</sup>.

9.— Cubiertas. No se admitirán cubiertas con pendientes superiores al 35%.

10.— Cerramientos. Los cerramientos de solares no edificados deberán situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras, colocación de bordillos y pavimentación.

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

Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial, y los paramentos de la mismas habrán de dejarse acabados, con tratamiento de fachada.

Las cercas en zonas verdes cumplirán con las normas anteriores, pero únicamente hasta la altura máxima de 1 m. en total, siendo diáfanas a partir de 1 m. de altura, hasta un máximo de 2 metros en total.

Los cerramientos de fincas en Suelo No Urbanizable que comprenden edificaciones autorizadas al amparo de la normativa correspondiente a este suelo, serán tales que no produzcan impactos negativos en el medio físico, siendo exigible, si así lo estimara el Ayuntamiento, el informe favorable previo de los Servicios Técnicos de la Diputación.

11.— Cierres provisionales en locales comerciales. Cuando terminado un edificio no vayan a habilitarse de inmediato los locales en planta baja, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento estético y sea tupido, de forma que no permita arrojar objetos al interior, siendo de al menos 1/2 pie de ladrillo hueco doble blanqueados, permitiéndose que a partir 2,5 metros su aparejo sea alternado, conocido como "nido de abeja".

12.— Instalaciones. Las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria (calderas, conducciones, depósito de combustible, tanques nodriza, contadores, etc.) deberán cumplir con la legislación específica vigente y en particular con el Reglamento para tales instalaciones (Real Decreto 1618/1980). En ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas, ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m<sup>3</sup> de local por cada metro cuadrado de patio. Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada; no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc.; no se causen impactos estéticos negativos; y cualesquiera otros efectos desfavorables que puedan preverse.

Estarán situados al menos a 2,50 metros de la rasante.

Además de lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, los extractores de humos deberán constar de filtro y otros medios suficientes, que eviten la salida de grasa y olores. Su salida no se autorizará a menos de 2,50 metros de la rasante.

Se instalarán antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada en lo alto de los edificios, prohibiéndose conducciones de cables en fachadas.

13.— Condiciones de habitabilidad de las viviendas. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, dormitorio y cuarto de aseo, con lavabo, retrete y ducha.

En edificación de manzana cerrada, no se permitirán viviendas con todas las habitaciones al patio de manzana. A estos efectos, al menos la sala de estar, tendrá un paramento de tres metros con fachada a la calle.

No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

La anchura mínima de los pasillos será de 0,80 m. si su longitud no sobrepasa los 3 m., en cuyo caso, el ancho mínimo será de 0,90 m. En cualquier caso, en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda, la anchura será de 1,20 m. como mínimo.

Cada vivienda dispondrá de un tendedero de ropa independiente, que podrá situarse en el interior de la misma, o en galerías o terrazas. En todo caso, no será visible desde el exterior del edificio la ropa, pudiéndose emplear celosías u otros medios.

14.— Parcela edificable. La parcela podrá ser edificable siempre que cuente al menos con evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, agua potable y acceso rodado.

15.— Establecimientos ganaderos. Quedan prohibidos en el Suelo Urbano. Fuera de él, se regirán por la vigente normativa sectorial sobre establecimientos e instalaciones ganaderos.

16.— Centralización de Contadores. Los contadores de agua, luz, gas, etc, deberán centralizarse en zona común del edificio, conforme a las normas que el Ayuntamiento, o las compañías suministradoras, tengan establecidas.