

ANEXO

F.— NORMATIVA

F1.— ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO URBANO

NOTA.— Estas Ordenanzas recogen algunos aspectos que contempla la Legislación Urbanística de carácter general. No deben entenderse como desarrollos de la misma cuando por las razones que fueren se puedan considerar contradictorias con la más ajustada interpretación de aquélla que sigue prevaleciendo jerárquicamente sobre estas Ordenanzas.

ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO (SUELO URBANO)

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

1.— Ambito.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el territorio delimitado como suelo urbano.

2. No obstante, tendrán carácter de subsidiario respecto de las ordenanzas de los Planes Parciales y Especiales que se redactan en el Término Municipal, y en consecuencia sus preceptos regirán en lo no previsto por aquéllas.

2.— Alcance.

1. De conformidad con la Ley del Suelo estas Ordenanzas contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

2. Las Ordenanzas están jerárquicamente subordinadas a la legislación urbanística vigente y a las prescripciones del Planeamiento General del Término.

3. Los actos sujetos a licencia, la tramitación de éstas, el señalamiento de alineaciones y rasantes, la documentación exigida a los proyectos, las condiciones de otorgamiento, vigencia, caducidad y extinción de las licencias, etc..., se ajustarán a lo dispuesto con carácter general por la Ley del Suelo, Ley de Régimen Local y demás legislación aplicable vigente.

4. Únicamente cabe señalar al respecto, que se exigirá Proyecto cuando se solicite el derribo de edificios, a fin de adoptar las medidas oportunas en materia de seguridad y conservación del Patrimonio Histórico-Artístico.

CAPITULO II.— CONDICIONES DE VOLUMEN

3.— Unidad edificable.

1. Se considerará edificable la parcela que, mereciendo la calificación legal de solar de conformidad con lo establecido en Art. 82 de la Ley del Suelo, cumpla con las condiciones siguientes:

— Frente mínimo a vía pública: 4,0 metros.

— Linderos laterales formando un ángulo no inferior a 75 grados centesimales con la línea de fachada.

— La profundidad no sobrepasará la señalada en la documentación gráfica.

— En cualquier caso, el fondo de la edificación situada por encima de la planta baja deberá estar a una distancia igual o inferior a 15 mts. de la fachada.

— La superficie ha de ser como mínimo de 50 m².

2. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en el apartado anterior, la parcela será considerada inedificable, debiéndose aplicar los mecanismos establecidos en la legislación general.

3. Quedan exceptuados de las prescripciones dimensionales citadas los solares entre edificios colindantes, ya construidos, con la altura mínima exigida en la zona y que no estén en estado ruinoso, en cuyo caso se armonizará la nueva construcción con uno de los edificios contiguos en el sentido de adoptar sus líneas generales de composición.

4.— Alturas de los edificios.

1. Las alturas máximas de los edificios serán las que se determinan para cada zona en la documentación gráfica de estas Normas. Se permiten diferencias de una planta o tres metros de altura por debajo de la altura máxima.

2. La altura se medirá desde la rasante de la acera hasta el techo de la última planta.

Cuando los edificios se desarrollen en terrenos en pendiente, las alturas se escalarán de forma que en ningún punto del mismo se supere en más de dos metros, 2 mts., la altura señalada como máxima.

3. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se autorizará la construcción de la cubierta que deberá estar contenida en la envolvente fijada por un plano a 45° desde el borde del alero (o varios planos en el caso de existir más de una fachada).

Cuando se señale gráficamente la posibilidad de construcción de ático, éste deberá inscribirse en la citada envolvente sin sobresalir de la misma.

4. En las "zonas complementarias de la vivienda" se autoriza exclusivamente la construcción en planta baja, con una altura máxima de 4,00 mts. hasta el techo o arranque de cerchas, tijeras o cualquier otro elemento sustentante de la cubierta.

En cualquier caso, deberán aterrarse los primeros tres metros situados al nivel del primer piso destinado a vivienda, sin que exista en dicha franja

elemento alguno de la cubierta de los pabellones complementarios que obstaculice la luz recta de las viviendas que recaigan sobre la terraza.

La altura máxima de coronación de las cubiertas de las construcciones situadas en estas zonas complementarias se establece en 7 (siete metros).

5. No se tolerará nunca el uso de vivienda por encima de la cota de cornisa, permitiéndose únicamente altos o desvanes para trasteros y oreo de productos caseros, de hasta 1 mt. de altura en fachadas, prohibiéndose cualquier vano vertical en la envolvente de la cubierta.

6. El número de plantas fijado en la documentación gráfica no podrá superarse. No obstante, podrá convertirse la Planta Baja en una planta más de viviendas; el semisótano resultante al elevar el suelo de la planta Baja así destinada a vivienda no computará como una planta más, en tanto no exceda de un metro sobre la rasante.

7. La altura de cornisa será como máximo de 7,50 mts. para B + 2 y 13,50 mts. para B + 3.

5.— Alturas de las Plantas.

1. Las alturas máximas y mínimas libres de las Plantas Bajas y Pisos, serán las siguientes:

PLANTA BAJA		PLANTA PISOS		SOTANOS Y SEMISOTANOS
Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Mínima
4,50	2,80	2,80	2,60	2,20

2. Las viviendas situadas en planta baja podrán tener una altura igual a la de otras plantas, elevando el nivel de su pavimento 30 cms. como mínimo, por encima de la rasante.

3. En vestíbulo, pasillos y cuartos de aseo, la altura libre mínima podrá rebajarse hasta 2,20 mts.; en el resto de las habitaciones podrá permitirse esta altura rebajada en una superficie menor del 30% de la habitación.

6.— Patios de Parcela.

1. Se clasificarán los patios en las siguientes categorías:

A) Patios a los que abran dormitorios o/y estancias.

B) Patios a los que abran cocinas pero no dormitorios ni estancias.

C) Patios a los que no abran dormitorios, estancias ni cocinas.

2. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

N ^a Plantas	Lado mínimo ml.	Superf. mínima ml.
1	A.....	3,00
	B.....	2,00
	C.....	1,00
2		3,00
	A y B.....	11,00
3	C.....	9,00
	A y B.....	13,00
	C.....	9,00
4	A.....	16,00
	B.....	15,00
	C.....	9,00

3. Las escaleras pueden iluminarse y ventilarse mediante un patio de la categoría C o cenitalmente cuando la altura máxima del edificio sea igual o inferior a 14 mts., siendo la superficie del lucernario, como mínimo, 2/3 de la correspondiente a la caja de escalera, quedando libre un hueco en toda su altura en el que pueda inscribirse un círculo de 1,10 mts. de diámetro.

4. Se permite la mancomunidad de patios, debiéndose formalizar escritura pública constitutiva de derecho real recíproco de servidumbre con respecto a la edificación a construir posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad y se presentará en el Ayuntamiento al solicitar la licencia.

Las rasantes de patios mancomunados no diferirán en más de tres metros, debiendo estar comunicados entre sí en el resto de su altura, permitiéndose no obstante, la separación con muros cuya elevación no exceda de 2 mts. más una verja que tampoco sea superior a 2 mts.

5. Se prohíben los patios abiertos a fachada.

6. Los patios particulares de parcela deberán tener acceso directo para proceder a su limpieza y mantenimiento, o a través de la vivienda que, teniendo uso exclusivo del mismo, soporte la limpieza y mantenimiento del patio.

7. Para ventilación de baños y aseos se admiten ventilaciones forzadas tipo Shunt o similar, siempre que el sistema empleado posea certificado de idoneidad técnica y se ajuste a lo dispuesto por legislación general.

No se admiten patios o "patinillos" para ventilación de baños y aseos que sean inferiores a las dimensiones establecidas en el apartado 2.

7 — Entrantes, salientes y vuelos en Planta baja.

1. No se admiten entrantes que se aparten de la alineación oficial, salvo los establecidos exclusivamente en planta baja para uso comercial y accesos.

2. Ninguna farola, letrero, moldura, retablo, portada ni saliente alguno podrá sobresalir de la fachada más de 10 mts. hasta la altura de tres metros contada desde la rasante de la calle.

3. Se permitirán elementos tales como cortinas o toldos, que serán de los llamados "quita y pon", y en cualquier caso ninguno de sus elementos (incluso flecos) estará a menos altura de 2,20 mts. sobre la rasante de la acera y su vuelo máximo estará limitado por una línea paralela al bordillo