

1.— Ninguna farola, letrero, marquesina ni saliente alguno podrá sobresalir de la fachada más de 0,10 m. hasta la altura de tres metros contada desde la rasante de línea de edificación.

2.— Se permitirán elementos tales como cortinas o toldos, que serán de las llamadas máquinas o "quita y pon" y en cualquier caso ninguno de sus elementos estará a menos altura de 2.20 m. desde la rasante.

3.— En cualquier caso, la concesión de licencia para todo saliente que sobresalga de la fachada más allá del vuelo permitido para alerós, balcones o voladizos, será potestativa para la Corporación y se entenderá concedida con carácter de precariedad.

4.— Por encima de los 3 m. de altura podrán volarse en las mismas condiciones las farolas, letreros, salientes, marquesinas, etc. prohibiéndose aquellos elementos que tengan un volumen desproporcionado, a juicio del Ayuntamiento, en función del espesor, vuelo, opacidad, forma, etc., y en todo caso aquellos que tengan una superficie volada (en sección vertical perpendicular a la fachada) superior al producto del máximo vuelo o permitido por la altura inferior del elemento y por 0,15. Cuando se sobrepase el forjado de techo de la Planta Baja, se requerirá la autorización de la Comunidad de Propietarios.

5.— En las Plantas Bajas, situadas en soportales y pasajes comerciales se observarán las siguientes disposiciones específicas:

— El saliente máximo hasta 2,30 m. de altura será de 0,20 m.

— A partir de 2,30 m. se podrán volar rótulos salientes o elementos decorativos hasta un vuelo máximo de 0,40 m.

— Se prohíben toda clase de elementos adosados a los soportales interior y exteriormente, así como los toldos.

6.— Las muestras y rótulos luminosos, además de las limitaciones anteriores, requerirán la conformidad de los vecinos a menos de diez metros (10 m.) en línea recta y tres metros oblicuamente.

Art. 1.3.5. Tribunas, balcones y voladizos.

1.— Las tribunas cerradas, balcones y voladizos tendrán su plano inferior a una altura mínima de 3,60 m. con respecto a la rasante de la calle en cualquier punto de la fachada o de 2,80 si da un espacio colectivo no público y 2,50 si el espacio es privado. En caso de existir entreplanta el vuelo arrancará por encima de ésta.

2.— No se permitirá ninguna clase de vuelo sobre los patios de parcela, que disminuya o altere las condiciones mínimas o diámetro del círculo inscrito señalado.

3.— Todo cuerpo cerrado quedará separado de las medianerías en una longitud igual a su vuelo, salvo acuerdo de los titulares de los solares afectados mediante inscripción en el Registro de la Propiedad deberá acreditarse ante el Ayuntamiento de manera simultánea a la solicitud de licencia, salvo que se trate de un solo propietario y quede plenamente garantizada la solución unitaria de la fachada. Las terrazas quedarán separadas 0,60 m. de las medianerías.

4.— Cuando dentro de un mismo edificio existan balcones o terrazas corridas que comuniquen dos o más viviendas, se separarán los tramos correspondientes a cada vivienda mediante obra de fábrica o mampara que por sus dimensiones y características impidan el paso y las vistas entre tramos distintos.

CAPITULO IV.— CONDICIONES TECNICAS.

Art. 1.4.1. Normas Constructivas (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.4.2. Comunicaciones verticales (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.4.3. Portales y accesos a garajes (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.4.4. Paso de vehículos sobre acera (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.4.5. Superficie de iluminación y ventilación (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.4.6. Chimeneas (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.4.7. Retretes y aseos (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.4.8. Instalaciones Mínimas (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.4.9. Fosas sépticas (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.4.10. Cerramientos de parcelas.

En aquellos casos en que se planteen cerramientos que deslinden zonas públicas con privadas, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

— Se realizarán con materiales adecuados y con el carácter de obra terminada entendiéndose por tal aquella que tiene el carácter de obra vista (ladrillo cara vista, hormigón visto, piedra, etc.) o convenientemente revocada y pintada, así como verjas y celosías de metal o madera convenientemente tratadas, y preferentemente con los mismos materiales empleados en las edificaciones que cierran.

— La altura máxima de los cerramientos serán de 2,00 m.

— Se tolerarán alturas superiores a la máxima, pero nunca mayores que 2,50 m. cuando se justifique su necesidad y se tomen medidas en su diseño para que no supongan un impacto visual negativo.

— Se recomiendan los tratamientos que incluyen cerrajería transparente, complementada o no con elementos de carácter vegetal (setos, plantas vivaces, etc.).

CAPITULO V.— CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

Art. 1.5.1. Ambito de aplicación (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.5.2. Composición Arquitectónica (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.5.3. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios (según Normas Subsidiarias).

Art. 1.5.4. Medianeras.

A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se conceptuarán todos los parámetros de un edificio visibles desde la vía pública como fachadas.

— Se tratarán con materiales como fachada los paramentos de edificios de nueva construcción que tengan diferencias de altura con el edificio contiguo en el planeamiento previsto.

— En las medianeras que temporalmente quedarán vistas pero en ejecución de las Normas se ocultarán por edificación del colidante el paramento tendrá el carácter de acabado y utilizarán los mismos materiales empleados en el resto de las fachadas.

— Para las medianeras existentes colidantes con edificios previstos como de inferior altura, se recomiendan acciones que tiendan a disminuir el posible impacto visual negativo.

Art. 1.5.5. Acabado de lonjas y construcciones permitidas por encima de la altura.

Deberán cerrarse con obra de fábrica revocada u otros materiales caravista las lonjas y bajos comerciales no utilizados, permitiéndose celosías prefabricadas a partir de 2,5 m. de altura cuando se justifique la mayor previsión de aislamiento térmico de forjado del primer piso situado sobre la lonja de que se trate.

Las construcciones permitidas por encima de la altura deberán tratarse y acabarse como fachadas, no permitiéndose ninguna disminución o variación en su calidad respecto de éstas.

Art. 1.5.6. Conservación y Ornato Públicos (Según Normas Subsidiarias).

TITULO II.— DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACION

Art. 2.1.1. Parcela edificable.

1.— Se considera parcela edificable la parcela que ajustándose a las alineaciones y rasantes oficiales cumpla con las condiciones mínimas de superficie, fachada o forma señaladas para cada sector. En consecuencia será denegada toda parcelación o segregación que pretenda generar parcelas con módulos inferiores a los señalados como mínimos:

2.— Quedan exceptuadas de las prescripciones de superficie y fachada mínima las parcelas que se encuentren en una de estas situaciones.

— Que haya estado edificada con la misma configuración de parcela.

— Que las parcelas colidantes estén edificadas con edificaciones no provisionales.

3.— Podrá permitirse sobre las parcelas consideradas como mínimas la edificación residencial o industrial con división horizontal, en cuyo caso deberán formalizarse las correspondientes escrituras y reglamentación de la comunidad. Las acometidas a los servicios, número de policía urbana, y en general todas las relaciones entre la Administración y las subparcelas o locales resultantes se efectuarán considerándola a todos los efectos como una sola parcela.

Dimensiones mínimas.

Sectores Residenciales: 8 mts. de fachada y 150 m2. de superficie.

Sectores Industriales: 10 mts. de fachada y 300 m2. de superficie.

Art. 2.1.2. Alturas de la edificación.

1.— La altura de la edificación H viene determinada específicamente en plano o se obtiene de la aplicación de un módulo de 4 m. para las Plantas Bajas y de 3 m. para las de piso.

Así cuando se señala en plano B 3 o B + 3, quiere decir que $H = 4 + (3 \times 3) = 13$ m.

El módulo de cálculo aplicable a los semisótanos (SS) es de 1 m. y de 3 m. para las entreplantas (E) y áticos (A).

2.— Manteniendo la altura así obtenida (H), y cuando no haya ordenación especial que establezca una determinada acción o secuencia de divisiones horizontales, podrán establecerse alturas distintas a los módulos de cálculo, sin que de la aplicación de esta regla se deduzca un mayor número de plantas, y ajustándose a las siguientes limitaciones:

| Plantas | Altura libre mínima | Altura HB máximo |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Sótanos y semisótanos | 2,20 | 3,00 (1,00 m. s/rasante) |
| Planta Baja | 3,25 (uso no residencial) | 4,50 |
| Planta pisos, entreplanta y áticos | 2,50 | 3,00 |

Estas limitaciones se refieren a usos residenciales, no afectando a los industriales, enseñanza, dotaciones complementarias y espectáculos públicos.

3.— En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo de altura libre mínima podrá ser de 2.20 m.; en el resto de las habitaciones podrá permitirse también esta altura en una superficie menor del 30% de la útil de la habitación.

Art. 2.1.3. Tribuna, balcones, voladizos.

1.— El vuelo máximo en el suelo urbano se determina mediante la aplicación de estas reglas:

— No se permiten vuelo por debajo de 8 m. de anchura de calle o espacio al que recaiga.

— El vuelo máximo será de 8% de la anchura de la calle, espacio abierto o plaza, con un máximo de 1,00 metro.

2.— Podrá cerrarse total o parcialmente la superficie volada sin otras

1.— Ninguna farola, letrero, marquesina ni saliente alguno podrá sobresalir de la fachada más de 0,10 m. hasta la altura de tres metros contada desde la rasante de línea de edificación.

2.— Se permitirán elementos tales como cortinas o toldos, que serán de las llamadas máquinas o "quita y pon" y en cualquier caso ninguno de sus elementos estará a menos altura de 2.20 m. desde la rasante.

3.— En cualquier caso, la concesión de licencia para todo saliente que sobresalga de la fachada más allá del vuelo permitido para alerós, balcones o voladizos, será potestativa para la Corporación y se entenderá concedida con carácter de precariedad.

4.— Por encima de los 3 m. de altura podrán volarse en las mismas condiciones las farolas, letreros, salientes, marquesinas, etc. prohibiéndose aquellos elementos que tengan un volumen desproporcionado, a juicio del Ayuntamiento, en función del espesor, vuelo, opacidad, forma, etc., y en todo caso aquellos que tengan una superficie volada (en sección vertical perpendicular a la fachada) superior al producto del máximo vuelo o permitido por la altura inferior del elemento y por 0,15. Cuando se sobrepase el forjado de techo de la Planta Baja, se requerirá la autorización de la Comunidad de Propietarios.

5.— En las Plantas Bajas, situadas en soportales y pasajes comerciales se observarán las siguientes disposiciones específicas:

— El saliente máximo hasta 2,30 m. de altura será de 0,20 m.

— A partir de 2,30 m. se podrán volar rótulos salientes o elementos decorativos hasta un vuelo máximo de 0,40 m.

— Se prohíben toda clase de elementos adosados a los soportales interior y exteriormente, así como los toldos.

6.— Las muestras y rótulos luminosos, además de las limitaciones anteriores, requerirán la conformidad de los vecinos a menos de diez metros (10 m.) en línea recta y tres metros oblicuamente.

Art. 1.3.5. Tribunas, balcones y voladizos.

1.— Las tribunas cerradas, balcones y voladizos tendrán su plano inferior a una altura mínima de 3,60 m. con respecto a la rasante de la calle en cualquier punto de la fachada o de 2,80 si da un espacio colectivo no público y 2,50 si el espacio es privado. En caso de existir entreplanta el vuelo arrancará por encima de ésta.

2.— No se permitirá ninguna clase de vuelo sobre los patios de parcela, que disminuya o altere las condiciones mínimas o diámetro del círculo inscrito señalado.

3.— Todo cuerpo cerrado quedará separado de las medianerías en una longitud igual a su vuelo, salvo acuerdo de los titulares de los solares afectados mediante inscripción en el Registro de la Propiedad deberá acreditarse ante el Ayuntamiento de manera simultánea a la solicitud de licencia, salvo que se trate de un solo propietario y quede plenamente garantizada la solución unitaria de la fachada. Las terrazas quedarán separadas 0,60 m. de las medianerías.

4.— Cuando dentro de un mismo edificio existan balcones o terrazas corridas que comuniquen dos o más viviendas, se separarán los tramos correspondientes a cada vivienda mediante obra de fábrica o mampara que por sus dimensiones y características impidan el paso y las vistas entre tramos distintos.

CAPITULO IV.— CONDICIONES TECNICAS.

Art. 1.4.1. Normas Constructivas (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.4.2. Comunicaciones verticales (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.4.3. Portales y accesos a garajes (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.4.4. Paso de vehículos sobre acera (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.4.5. Superficie de iluminación y ventilación (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.4.6. Chimeneas (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.4.7. Retretes y aseos (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.4.8. Instalaciones Mínimas (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.4.9. Fosas sépticas (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.4.10. Cerramientos de parcelas.

En aquellos casos en que se planteen cerramientos que deslinden zonas públicas con privadas, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

— Se realizarán con materiales adecuados y con el carácter de obra terminada entendiéndose por tal aquella que tiene el carácter de obra vista (ladrillo cara vista, hormigón visto, piedra, etc.) o convenientemente revocada y pintada, así como verjas y celosías de metal o madera convenientemente tratadas, y preferentemente con los mismos materiales empleados en las edificaciones que cierran.

— La altura máxima de los cerramientos serán de 2,00 m.

— Se tolerarán alturas superiores a la máxima, pero nunca mayores que 2,50 m. cuando se justifique su necesidad y se tomen medidas en su diseño para que no supongan un impacto visual negativo.

— Se recomiendan los tratamientos que incluyen cerrajería transparente, complementada o no con elementos de carácter vegetal (setos, plantas vivaces, etc.).

CAPITULO V.— CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

Art. 1.5.1. Ambito de aplicación (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.5.2. Composición Arquitectónica (Según Normas Subsidiarias).

Art. 1.5.3. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios (según Normas Subsidiarias).

Art. 1.5.4. Medianeras.

A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se conceptuarán todos los parámetros de un edificio visibles desde la vía pública como fachadas.

— Se tratarán con materiales como fachada los paramentos de edificios de nueva construcción que tengan diferencias de altura con el edificio contiguo en el planeamiento previsto.

— En las medianeras que temporalmente quedarán vistas pero en ejecución de las Normas se ocultarán por edificación del colidante el paramento tendrá el carácter de acabado y utilizarán los mismos materiales empleados en el resto de las fachadas.

— Para las medianeras existentes colidantes con edificios previstos como de inferior altura, se recomiendan acciones que tiendan a disminuir el posible impacto visual negativo.

Art. 1.5.5. Acabado de lonjas y construcciones permitidas por encima de la altura.

Deberán cerrarse con obra de fábrica revocada u otros materiales caravista las lonjas y bajos comerciales no utilizados, permitiéndose celosías prefabricadas a partir de 2,5 m. de altura cuando se justifique la mayor previsión de aislamiento térmico de forjado del primer piso situado sobre la lonja de que se trate.

Las construcciones permitidas por encima de la altura deberán tratarse y acabarse como fachadas, no permitiéndose ninguna disminución o variación en su calidad respecto de éstas.

Art. 1.5.6. Conservación y Ornato Públicos (Según Normas Subsidiarias).

TITULO II.— DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACION

Art. 2.1.1. Parcela edificable.

1.— Se considera parcela edificable la parcela que ajustándose a las alineaciones y rasantes oficiales cumpla con las condiciones mínimas de superficie, fachada o forma señaladas para cada sector. En consecuencia será denegada toda parcelación o segregación que pretenda generar parcelas con módulos inferiores a los señalados como mínimos:

2.— Quedan exceptuadas de las prescripciones de superficie y fachada mínima las parcelas que se encuentren en una de estas situaciones.

— Que haya estado edificada con la misma configuración de parcela.

— Que las parcelas colidantes estén edificadas con edificaciones no provisionales.

3.— Podrá permitirse sobre las parcelas consideradas como mínimas la edificación residencial o industrial con división horizontal, en cuyo caso deberán formalizarse las correspondientes escrituras y reglamentación de la comunidad. Las acometidas a los servicios, número de policía urbana, y en general todas las relaciones entre la Administración y las subparcelas o locales resultantes se efectuarán considerándola a todos los efectos como una sola parcela.

Dimensiones mínimas.

Sectores Residenciales: 8 mts. de fachada y 150 m2. de superficie.

Sectores Industriales: 10 mts. de fachada y 300 m2. de superficie.

Art. 2.1.2. Alturas de la edificación.

1.— La altura de la edificación H viene determinada específicamente en plano o se obtiene de la aplicación de un módulo de 4 m. para las Plantas Bajas y de 3 m. para las de piso.

Así cuando se señala en plano B 3 o B + 3, quiere decir que $H = 4 + (3 \times 3) = 13$ m.

El módulo de cálculo aplicable a los semisótanos (SS) es de 1 m. y de 3 m. para las entreplantas (E) y áticos (A).

2.— Manteniendo la altura así obtenida (H), y cuando no haya ordenación especial que establezca una determinada acción o secuencia de divisiones horizontales, podrán establecerse alturas distintas a los módulos de cálculo, sin que de la aplicación de esta regla se deduzca un mayor número de plantas, y ajustándose a las siguientes limitaciones:

| Plantas | Altura libre mínima | Altura HB máximo |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Sótanos y semisótanos | 2,20 | 3,00 (1,00 m. s/rasante) |
| Planta Baja | 3,25 (uso no residencial) | 4,50 |
| Planta pisos, entreplanta y áticos | 2,50 | 3,00 |

Estas limitaciones se refieren a usos residenciales, no afectando a los industriales, enseñanza, dotaciones complementarias y espectáculos públicos.

3.— En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo de altura libre mínima podrá ser de 2.20 m.; en el resto de las habitaciones podrá permitirse también esta altura en una superficie menor del 30% de la útil de la habitación.

Art. 2.1.3. Tribuna, balcones, voladizos.

1.— El vuelo máximo en el suelo urbano se determina mediante la aplicación de estas reglas:

— No se permiten vuelo por debajo de 8 m. de anchura de calle o espacio al que recaiga.

— El vuelo máximo será de 8% de la anchura de la calle, espacio abierto o plaza, con un máximo de 1,00 metro.

2.— Podrá cerrarse total o parcialmente la superficie volada sin otras