

tratándose en su caso aquella con arreglo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Cuando con arreglo al Proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destine específicamente a establecimiento de características determinadas cuya actividad estuviere comprendida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, no se concederá la licencia de obras sin el previo otorgamiento de la apertura si fuere procedente.

Las licencias se otorgarán con arreglo a las condiciones generales establecidas en la vigente legislación y en el acto de otorgamiento; de acuerdo con las previsiones y determinaciones del presente Plan Parcial y en su caso del Plan General.

Las licencias se concederán o denegarán tras constatarse por el Ayuntamiento la conformidad o no de la actividad que contemplen con la normativa referida en el apartado anterior.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada. Deberán ser igualmente motivados los actos o acuerdos por los que se suspendan, revoquen o anulen las ya concedidas.

La intervención del Ayuntamiento en el otorgamiento de las licencias de construcción tenderá a:

a) Constatar si las obras efectuadas se ajustan a las previsiones y determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, del presente Plan Parcial y en su caso del Plan General.

b) Comprobar si los terrenos donde la edificación se proyecta, en los supuestos de obras de nueva planta en suelo urbano, reúnen la condición de solar según lo dispuesto en el artículo 82 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

c) En los mismos supuestos, tener por acreditados, en su caso, los compromisos, requisitos y condiciones del artículo 4. del Reglamento de Gestión Urbanística.

d) Comprobar que el Proyecto Técnico se ha redactado por Facultativo competente y debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

e) Comprobar si las obras proyectadas se atienen a las normas de salubridad y estética adecuadas a su emplazamiento.

La intervención del Ayuntamiento en el otorgamiento o denegación de las licencias de movimiento de tierras, tenderá a comprobar si las mismas modifican el relieve del suelo de modo que pueda dificultar el destino previsto en el presente Plan o la armonía del paisaje, así como si se cumplen las condiciones técnicas de seguridad y salubridad.

La intervención del Ayuntamiento en el otorgamiento o denegación de licencias de primera ocupación tenderá a comprobar:

a) Si las obras se han realizado de conformidad con el Proyecto con arreglo al cual se concedió la licencia.

b) Si el edificio puede destinarse a determinado uso por estar situado en zona apropiada y reunir condiciones técnicas de seguridad y salubridad.

c) Si se han cumplido, en su caso, los compromisos y condiciones del artículo 40. del Reglamento de Gestión.

La licencia de primera ocupación será independiente de la que deba solicitarse y obtenerse para la apertura de actividades mercantiles o industriales incursas o no en el Reglamento de Actividades Molestas.

El otorgamiento o denegación de licencias de primera ocupación tenderá a comprobar:

a) Si las obras se han realizado de conformidad con el proyecto con arreglo al cual se concedió la licencia.

b) Si el edificio puede destinarse a determinado uso por estar situado en la zona apropiada y reunir condiciones técnicas de seguridad y salubridad.

c) Si se han cumplido, en su caso, los compromisos y condiciones del Art. 40. del Reglamento de Gestión.

La licencia de primera ocupación será independiente de la que debe solicitarse y obtenerse para la apertura de actividades mercantiles o industriales incursas o no en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

ORDENANZAS DE EDIFICACION

CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 4.— Alineaciones.— Es el límite entre la parcela de uso privado y acera, los cuales quedan reflejados en el Plano de Alineaciones.

Art. 5.— Dimensiones mínimas de solares.— En caso de Subdividirse los solares se hará con arreglo a las siguientes mínimas.

La tipología de vivienda unifamiliar obliga a una parcela mínima de 150 m.

Art. 6.— Alturas Reguladoras.— La altura de las edificaciones queda definida por el nº de plantas reflejadas para cada solar con arreglo a los siguientes criterios:

— Las alturas parciales interiores de los locales destinados a vivienda serán de 2,5 m. mínimo y 3 m. máximo.

— Las alturas parciales interiores en los locales comerciales de planta baja serán de 3 m. mínimo y 4,6 m. máximo, contabilizada esta altura desde la rasante de la acera. Este límite de altura para usos comerciales es aplicable exclusivamente a las parcelas dotacionales.

Art. 7.— Modo de medir las alturas.— La altura de un edificio se medirá entre el nivel de acera y la línea de cornisa.

— La P.8 podrá elevarse 1 m. sobre la rasante contada en el centro de cada parcela. Quedando limitada la altura de cornisa a la suma de sus plantas.

— Por encima de la altura máxima podrán construirse elementos de remate y ornato como parte de la composición formal del edificio en una altura máxima de 1.75 m.

Art. 8.— Vuelos.— Se autorizan los vuelos respecto a la alineación de fachada de la edificación, por encima de la Planta Baja, con un máximo de 1,5 m. para vuelos cerrados y de 2 mts. para vuelos abiertos.

A efectos del cómputo de aprovechamiento se tendrán en cuenta los vuelos cerrados, no contabilizarán los vuelos abiertos.

Art. 9.— Cubierta y Bajocubierta.— Las cubiertas, si son inclinadas, tendrán una pendiente máxima de 45°. En este caso, el espacio bajo ellas podrá destinarse a cualquier uso auxiliar de la vivienda sin computar aprovechamiento. Se prohíben instalaciones de fontanería.

Los huecos de iluminación, con una superficie máxima de 0,65 m²., estarán en el plano de la vertiente prohibiéndose mansardas o cualquier plano vertical que interrumpa la pendiente de la misma.

Art. 10.— Condiciones de Aprovechamiento.— El aprovechamiento se determinará por m². de edificación, contabilizándose a tal efecto la superficie total construida cerrada a excepción de sótanos y semisótanos que no sobresalgan más de un metro de la rasante de la calle, siempre que los mismos se destinen exclusivamente a locales de instalaciones, trasteros o garajes al servicio del uso principal de la edificación.

El aprovechamiento de cada solar se determina en los Cuadros de Aprovechamiento -Solares Resultantes-

Art. 11.— Retranqueos.— En edificaciones aisladas el retranqueo a linderos será de 3 m.

En edificaciones adosadas o apareadas este retranqueo se exigirá solamente en los frentes de fachada.

CONDICIONES DE HIGIENE

Art. 12.— Normas de aplicación.— Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la orden de 29 de Febrero de 1.944 (Gobernación), por lo que se determina las condiciones higiénicas mínimas que han de cumplir las viviendas. Igualmente para todos los Proyectos de edificación se tendría en cuenta los cumplimientos de todas las normas en vigor que se señalan en el Decreto 462/1971 del Ministerio de la Vivienda, así como las aprobadas posteriormente a la citada fecha.

Art. 13.— Chimeneas de ventilación.— Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que estén autorizados por las Ordenanzas Municipales de construcción y reúnan las condiciones siguientes:

a) Un solo colector debe servir a un máximo de siete plantas.

b) Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.

c) La sección mínima del colector debe ser de 400 centímetros cuadrados y la de los conductos individuales de 150 centímetros cuadrados.

d) La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.

e) El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45 grados. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.

f) El conducto individual sólo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precisa ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.

g) La relación entre ambos lados del colector, caso de ser de sección rectangular, así como de los conductos individuales, será como máximo de 1:1,6. Se admiten también y se da preferencia e igualdad de sección a los conductos de sección circular.

h) La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser, por lo menos, igual a la sección del conducto individual, y si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 cm². sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientadas en el sentido de la circulación del aire.

i) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 metros como mínimo.

j) Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 centímetros cuadrados de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.

k) Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida se debe prolongar 0,40 metros por encima de la cumbre o por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,20 metros por encima de su punto de arranque al exterior.

La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

l) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

m) A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

APARCAMIENTOS EN INTERIOR DE PARCELA

Art. 14.— Aparcamientos.— Se deberán prever plazas de aparcamiento, en el interior de cada parcela, con un mínimo de una plaza por cada 120