

adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumplierse lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en la Sección siguiente.

Artículo 73º.— Estado ruinoso de las edificaciones.

1º.— La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

CAPITULO III.

REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO.

SECCION PRIMERA.

Disposiciones generales.

Artículo 74º.— Unidad edificable.

1º.— Se considerará edificable la parcela que, mereciendo la calificación legal de solar de conformidad con lo establecido en el Art 14º de la Ley del Suelo (Texto refundido 26 Junio 1992), cumpla con las condiciones siguientes:

- * Frente mínimo a Vía Pública 4,5 m.
- * La superficie de solar mínimo será de 60 m2.

2º.— Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en el apartado anterior la parcela será considerada como inedificable, debiéndose aplicar los mecanismos establecidos en la Legislación General.

3º.— Quedan exceptuados de las prescripciones dimensionales citadas los solares entre edificios colindantes, ya construidos, 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.

- 4º.— La profundidades edificables máximas serán:
 - * En planta Baja será de 20 m.
 - * En el resto de plantas será como máximo de 14m.

Artículo 75º.— Alturas de los edificios.

- 1º.— La altura máxima de los edificios será:
 - * En áreas marcadas en los planos como de PB + III de 14,5m.
 - * En áreas marcadas en los planos como de PB + II de 11,5m.
 - * En unidades de ejecución PB + I con una altura máxima de 7,5m.

Se permitirán diferencias de hasta cuatro metros por debajo de la altura máxima.

2º.— La altura se medirá desde la rasante de la acera hasta el techo de la última planta y desde el punto medio de la fachada del edificio. En solares que den a calles con diferentes alturas se medirá desde la calle mas baja. En calles de fuerte pendiente se deberá escalonar la edificación aplicándose la altura máxima en cada tramo. Cada tramo tendrá un ancho mayor o igual a 4,5m.

3º.— Por encima de la altura reguladora máxima sólo se autorizará la construcción de la cubierta, cualquier elemento de ésta deberá quedar por debajo del plano horizontal situado a 4,5m sobre la cara superior del último forjado completo. La máxima pendiente de la cubiereta será de 45°. Se podrá utilizar el bajo cubierta como zona habitable. La superficie total del bajo cubierta computara al 50%. Se permitirá abrir ventanas amansardadas en las cubiertas, su superficie podrá acupar como máximo el 15% de la superficie del tejado.

4º.— Se permitirán plantas de sótano.

5º.— Los solares que den a dos calles se podrán subdividir en dos nuevos subsolares cuando el fondo del solar inicial sea superior a los 14m.

Artículo 76º.— Alturas de las Plantas.

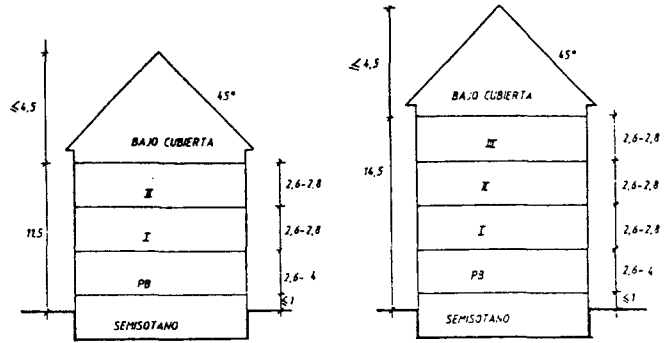
1º.— Las alturas máximas y mínimas libres de las Plantas Bajas y Pisos, serán las siguientes:

Planta Baja	Máximo 4,00	Mínimo 2,60
Planta Pisos	Máximo 2,80	Mínimo 2,60
Sótanos y Semisótanos		Mínimo 2,20

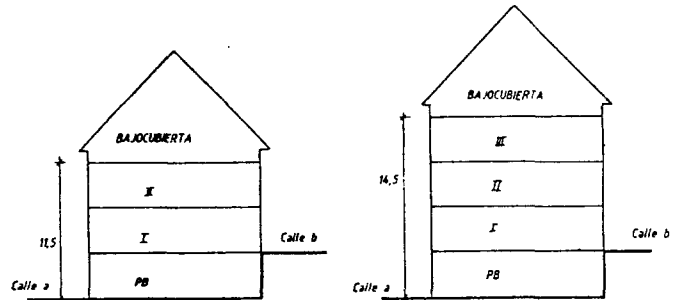
2º.— Las viviendas situadas en planta baja podrán tener una altura igual a la de otras plantas, elevando el nivel de su pavimento 30 cms. como mínimo, por encima de la rasante.

3º.— En vestíbulo, pasillos y cuartos de baños, 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.

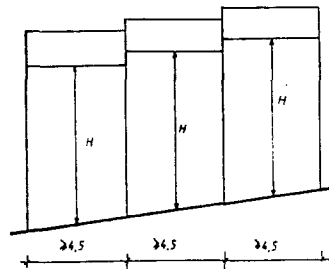
MEDICION DE LAS ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES



Solares con calles a diferentes alturas. Se tomará como rasante de referencia la mas baja de las dos calles:



Medición de alturas en calles con fuertes pendientes



Artículo 77º.— Patios de Parcela.

1º.— Se clasificarán los patios en las siguientes categorías:

- A) Patios a los que abran dormitorios y/o estancias.
- B) Patios a los que abran cocinas pero no dormitorios ni estancias.
- C) Patios a los que no abran dormitorios, estancias ni cocinas:

Nº de Plantas	Lado	Mínimo m.	Superf. mínima m2.
P.Baja	A	3 m	9 m2
	B	2 m	9 m2
	C	1 m	6 m2
P.Primerá	A y B	3 m	A y B 11 m2
	C	3 m	C 9 m2
P.Segunda	A y B	3 m	A y B 13 m2
	C	3 m	C 9 m2.

3º.— Las escaleras pueden iluminarse y ventilarse mediante un patio de la categoría C o cenitalmente, 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.

4º.— 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 licencia.

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