

5º.— Se prohíben los patios abiertos a fachada.

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

7º.— 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 en la legislación general.

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

Artículo 78º.— Longitud máxima de fachada.

1º.— No se permitirán edificios de nueva planta cuya fachada se repita en una longitud superior a los 8m.

2º.— En el caso de solares cuyas fachadas sean superiores a los 8m. el proyecto de edificación deberá realizar distintas composiciones de fachadas, evitando así la aparición de grandes longitudes de edificios con la misma fachada. Se pretende así, mantener la tipología de pequeño núcleo rural en el cual los edificios son diferentes unos de otros.

Artículo 79º.— Entrantes, salientes y vuelos en Planta Baja.

1º.— Con carácter general no se permitirán retranqueos que se aparten de la alineación oficial.

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

3º.— Se permitirán elementos tales como cortinas o toldos, que serán de los llamados de quita y pon, y en cualquier caso ninguno de sus elementos, incluido flecos estará a menos altura de 2,20 m., sobre la rasante de la calle.

4. En calles con ancho menor a 5m. se permitirá en edificaciones de nueva planta retranqueos en toda la longitud de la fachada y cuya función sea ceder este retranqueo como vial al Ayuntamiento para contribuir a una mayor anchura de la calle.

Artículo 80º.— Tribunales, balcones y voladizos.

1º.— No se permitirá ninguna clase de vuelo sobre los patios que disminuya o altere las condiciones mínimas de lado y superficies mínimas.

2º.— No se permitirá el vuelo de cuerpos cerrados de obra sobre viales. Ya que esto no forma parte de la tipología característica del municipio.

3º.— El vuelo máximo de balcones y miradores permitido será de un 10% de la anchura de la calle, vía o plaza, a la que la fachada de frente, en todo caso, como máximo de 1,20 m.

4º.— Los balcones y miradores quedarán separados de las medianerías en una longitud igual a su vuelo, y como mínimo 0,6m., salvo acuerdo de los titulares de los solares afectados que mediante inscripción en el Registro de la Propiedad deberá acreditarse ante el Ayuntamiento de manera simultánea a la solicitud de la licencia, salvo que se trate de un solo propietario y quede plenamente garantizada la solución de la fachada.

5º.— El vuelo de los aleros no podrá exceder en más de 50 cms. al vuelo máximo permitido en anterior apartado 3.

SECCION SEGUNDA.

Ordenanza especial para los edificios protegidos.

Artículo 81º.— Ambito.

Las presentes Ordenanzas Especiales son de aplicación a los edificios protegidos que son los siguientes:

* Edificio calle Mayor N° 6, esquina La Plaza.

* Edificio calle Mayor N° 38, hoy n° 19

* Edificio calle Pero N° 30, esquina con la calle Cuatro Cantones.

Artículo 82º.— Condiciones especiales para las acciones sobre los edificios protegidos.

Las acciones permitidas en los edificios son las tendencias a su conservación, consolidación, eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas y acondicionamiento para su correcta utilización.

De acuerdo con el principio de conservación, cualquier intervención sobre los edificios deberá mantener los elementos que no atenten contra cualquier otro de los principios (consolidación, eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas y acondicionamiento).

Con el principio de consolidación se pretende que la intervención garantice la perfecta estabilidad física del edificio y adecuadas frente a la agresión de los elementos. Las soluciones para conseguirlo deberán ser las más adecuadas respecto a los demás principios.

La eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas se entenderá no como una búsqueda estricta del estado primitivo del edificio, sino que supondrá un análisis de la sucesivas modificaciones que ha sufrido éste en el tiempo, corrigiendo aquellas que supongan tratamiento incorrectos.

El principio de acondicionamiento para su correcta utilización se basa en el criterio de que los edificios deben ser utilizados en las debidas condiciones de habitabilidad, aislamiento, seguridad, confort, etc.

Cualquier intervención sobre estos edificios se enjuiciará en la concesión de licencia para la misma en función del correcto equilibrio de los cuatro principios descritos.

Las acciones que supongan derribo, obras de reforma o nueva planta y cualquier intervención en fachada o elementos singulares del edificio, deberán acompañarse además del Proyecto (si éste fuese necesario) de un documento anexo con el siguiente contenido:

a) Descripción del edificio. Alzados o fotografías de fachada del edificio y contiguos. Características tipológicas. Elementos singulares.

b) Estado de conservación. Añadido o alteraciones inadecuadas.

c) Estado de habitabilidad. condiciones higiénico-sanitarias.

d) Medidas de actuación que se proponen.

El documento anexo descrito que, puede ser presentado de forma simultánea o previa respecto al Proyecto correspondiente, será examinado por la Administración, que establecerá la corrección o incorrección de las medidas de actuación que se proponen en función de los cuatro principios antes descritos, de las características del edificio.

Los tratamientos que, salvo causa justificada, la Administración debe imponer a los edificios según su calificación, se describen en el Artículo siguiente.

Artículo 83º.— Construcciones en edificios protegidos.

1º.— Se autorizarán actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación, con posibilidades limitadas de intervenciones de restauración.

2º.— Serán permitidas asimismo las actuaciones para la supresión de cuerpos o elementos ajenos a la calidad de obra principal, así como restauraciones muy restringidas de elementos afectados por deterioros avanzados, siempre que estén plenamente justificadas.

3º.— Las obras de consolidación que sean necesarias deberán ser adecuadas al carácter y valor arquitectónico del edificio y de la parte afectada por ellas.

4º.— Respecto a la reconstitución de elementos dañados se estará a lo dispuesto por la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico en lo referente a criterios de restauración.

5º.— Para aquellos edificios que hayan sufrido transformaciones intensas, se podrán suprimir cuerpos ajenos a la obra principal y de valor nulo o negativo, debiéndose adecuar la intervención que se proponga al respecto necesario al edificio, sin necesariamente recurrir a soluciones imitativas.

6º.— Se seguirá tanto la conservación volumétrica general como las de los espacios principales internos, manteniéndose para ello los tramos estructurales, horizontales y verticales que pudieran existir de la obra más antigua o de otras intervenciones posteriores de interés, e introduciendo las soluciones técnicas más adecuadas para su consolidación.

7º.— Cuando sea el caso, se tratará de restituir aquellos espacios a partir de la documentación gráfica que pudiera existir o de soluciones tipológicas semejantes y de la misma época, si fuera conveniente.

8º.— Del mismo modo se seguirá el criterio de conservación estricta en la composición general de las fachadas.

SECCION TERCERA.

Unidades de ejecución.

Artículo 84º.— Objeto y alcance.

En la presente sección se desarrollan las determinaciones de las Normas respecto de aquellas áreas en las que se aprecian circunstancias que hacen necesaria su ejecución sistemática, de acuerdo con los criterios de la Ley del Suelo, Texto Refundido, Artículo 144º.

Artículo 85º.— Regulación detallada de las Unidades de Ejecución.

1º.— Unidad de Ejecución 1.

Descripción: Trama dispersa degradada, con edificación rodeando toda la unidad de ejecución, problemas de acceso.

Se fija alineación obligatoria por el lateral Sur.

Desarrollo: Se determina para la unidad el Sistema de Compensación, fijándose un plazo de ocho años para su ejecución. La falta de desarrollo de la unidad en dicho plazo obligará al Ayuntamiento a desclasificar el terreno.

La edificabilidad máxima de la unidad es de 0.5 m²/m²s.

La altura máxima permitida es PB + 1, 7,5m de altura de cornisa. El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios es de 90 %. El 10% de la superficie de la unidad se dedicará a zonas verdes públicas. El uso de toda la unidad es el de Residencial.

Gestión: Fijación de alineaciones mediante estudio de detalle, presentación del proyecto de compensación, presentación del proyecto de urbanización, realización de las obras, cesión de estas al Ayuntamiento. Obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico, petición de licencia, se fija un plazo máximo para la petición de licencia de cinco años a contar desde la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento. El no cumplimiento de este plazo motivará las reducciones de aprovechamiento urbanístico fijadas en el Art. 30 de la Ley del Suelo, Texto Refundido.

Objetivos: Colmatar esta isleta existente dentro del casco urbano, evitar las actuales dificultades de acceso. Crear una zona con la tipología edificatoria de menor altura que la existente en el casco urbano consolidado.

Tipología: Viviendas unifamiliares aislada o pareada:

Propietarios afectados: Parcelas Rústicas Polígono N°: 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 282, 283, 284, 285, 296, 297, 298, 299, 611, 612, 448. Superficie Unidad de Ejecución 1: 1.6 Ha.

2º.— Unidad de Ejecución 2.

Descripción: Trama dispersa degradada, con edificación de pabellones y viviendas con facilidades de acceso, esta rodeada por calles. Se fija alineación obligatoria en las calles colindantes a la unidad de ejecución.

Desarrollo: Se determina para la unidad el Sistema de Compensación, fijándose un plazo de ocho años para su ejecución. La falta de desarrollo de la unidad en dicho plazo obligará al Ayuntamiento a desclasificar el