

Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseos completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

#### Artº 2.4.08.— Instalaciones Mínimas

En viviendas, serán preceptivas la instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos, instalación de agua fría y caliente, y calefacción, o, como mínimo, instalación eléctrica para calefacción, debiéndose cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de estas instalaciones se hallen vigentes.

Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico o, en su caso, bote sifónico, siendo registrables y fácilmente accesibles.

Entre cada dos pozos de registro, los tramos serán rectos y de pendiente uniforme. Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminizado. Se admitirán también los de materiales plásticos autorizados por la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la Construcción.

Las bajantes serán de cinc, plomo, fundición, gres, fibrocemento, cemento con o sin armadura y con revestimiento asfáltico interior o de plásticos autorizados por la Dirección General, etc.

Las bocas de las bajantes en el canalón y los imbornales sumideros en las azoteas irán siempre protegidos por rejillas filtrantes y cámaras de arena. Cuando las bajantes vayan por el exterior, se protegerán contra su posible rotura con material adecuado en una altura de 2 m. a partir de la rasante de la acera.

El saneamiento de aguas pluviales llevará en cada bajante un sifón terminal de registro y en sistemas separativos, por lo menos, un colectivo común.

En edificios ya existentes, cuando se ejecuten obras que afecten a la edificación o viario en el frente de fachada en cuestión, se hará como mínimo la conducción de las aguas pluviales hasta el sistema público de evacuación, sin que se permita la caída libre de las mismas o su vertido superficial.

#### Artº 2.4.09.— Fosas sépticas

Las fosas sépticas se calcularán de forma que la permanencia mínima en ellas de las materias fecales sea de 3 días completos en el proceso anaerobio hasta un mínimo de 36 litros por usuario. Si disminuye la dotación de agua, no se variarán las dimensiones calculadas, para que, prolongándose la permanencia, haya una compensación. Se dividirá el proceso anaerobio en los departamentos usuales de separación de cuerpos flotantes y de decantación.

El filtro, que puede ser único para un grupo de edificios aunque las fosas sean varias, estará colocado en la zona opuesta a los vientos reinantes, a una distancia mínima de la vivienda más próxima de 50 metros, y resguardada ésta de él por un seto que lo rodee, de arbustos, matas de follajes perennes, romero, mirto, laurel, etc. El filtro será de cok, grava, pizarra o el material más conveniente en cada caso.

Cuando no se pueda alejar suficientemente la vivienda, se dispondrá de un filtro doble para usar alternativamente, y no hacer la remoción del material filtrante más que después de una temporada en reposo que le garantice la sequedad del filtro y la ausencia de malos olores. La canalización que una la fosa con el filtro, estará construida con el máximo esmero, yendo sentada sobre hormigón y recibidas en él las juntas de los tubos. Tendrá una profundidad mínima de 0'60 m.

#### Artº 2.4.10.— 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.

No se admiten rótulos o leyendas pintadas directamente sobre la cerca.

La altura máxima de los cerramientos serán de 2'00 m., salvo para instalaciones especiales que requieran una altura superior (Defensa, Seguridad del Estado, etc.), y sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 5.2.2. respecto del Suelo no Urbanizable).

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

#### Artº 2.5.01.— Ambito de aplicación

Las condiciones de este capítulo se entenderán referidas a todas las construcciones a realizar en el término municipal, sin perjuicio de la aplicación de las siguientes disposiciones y especialidades:

Normas de aplicación directa, derivadas de lo dispuesto en el Art. 138 T.R.L.S./92 y su concordante, el 98 del Reglamento de Planeamiento.

Competencias reservadas a la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural por la Legislación específica sobre la materia.

Recomendaciones y directrices establecidas en los planes de ordenación del suelo urbano.

Cualesquiera otras que se deduzcan de la aplicación de la legislación vigente.

#### Artº 2.5.02.— Composición Arquitectónica

La composición de los edificios y sus fachadas es libre.

No obstante lo anterior, las construcciones incluidas en el Catálogo se atenderán a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título III.

Las construcciones en lugares inmediatos a un edificio o grupo de edificios del carácter indicado en el párrafo anterior, habrán de armonizar con el mismo, pudiendo el Ayuntamiento exigir medidas al respecto en los correspondientes Proyectos.

#### Artº 2.5.03.— Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios

En edificios construidos y a partir de la planta baja, no podrán efectuarse cambios de carpintería exterior, materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada, sin que, previamente, se presente proyecto conjunto de la misma con la solución unitaria o global más adecuada que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, que podrá apreciar los factores de uniformidad y composición necesarios para que la fachada no resulte de efecto desordenado y caótico.

Se permite el cerramiento de balcones y terrazas con carpintería y acristalamiento, sin obras de fábrica de ningún tipo, así como los citados cambios de carpintería, incluso persianas, con las siguientes condiciones:

1) La comunidad de propietarios adoptará un modelo de cerramiento que contemple los distintos huecos del edificio.

2) Una vez adoptados los modelos correspondientes, no es necesaria la ejecución total del edificio, admitiéndose su ejecución parcial.

3) Respecto de los modelos de cerramiento, es preciso indicar que deberán ser ligeros, sin paños opacos, con perfilera fina y de color similar al existente o dominante en la carpintería y cerrajería exterior del edificio. Cuando existan superposiciones de cerramientos próximos (doble ventana o similar) debe procurarse un despiece coincidente con el de la carpintería existente, admitiéndose una reducción de despieces, pero no un incremento de los mismos.

4) El cerramiento definido en los puntos anteriores exige el mantenimiento de los muros de fachada y cerramientos originales; en tal supuesto, no se considera como vuelo cerrado o superficie de techo edificada. Por tanto, no supondrá incremento del volumen o superficie de los edificios existentes. Esta tolerancia no se extiende a las obras de nueva planta, en las que deberá atenderse a la regulación que, con carácter general, se establece en estas Normas, ni tampoco se permitirán en las cubiertas aterrazadas de las plantas bajas, ni en los entrantes situados en planta de ático superiores a 1'50 m. de profundidad. En general, se prohibirá todo cerramiento que requiera la construcción de forjado de suelo, o cualquier sistema de techumbre o cubrición.

5) En aquellos edificios incluidos en el catálogo, no se podrán realizar este tipo de acciones, ni siquiera en planta baja, sin que, previamente, se presente proyecto de reforma de toda la fachada, que deberá ajustarse a lo previsto en la Ordenanza correspondiente de las expresadas en el Título III, Capítulo IV.

#### Artº 2.5.04.— Medianeras

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

Se tratarán con materiales propios de éstas 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 quedaran vistas pero en ejecución de las Normas se ocultaran por edificación del colindante, el paramento tendrá el carácter de acabado, y su color armonizará con los dominantes en fachadas de la zona.

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

Artº 2.5.05.— Acabado de lonjas y construcciones permitidas por encima de la altura

Deberán cerrarse con obra de fábrica revocada u otros materiales cara- vista 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.

#### Artº 2.5.06.— Conservación y Ornato Públicos

Sin perjuicio de lo que establezcan los Planes de Urbanismo, el Ayuntamiento Pleno podrá acordar condiciones de ornato público de terrenos, urbanizaciones particulares, edificios y carteles, con carácter general o para determinadas zonas o calles. Los propietarios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar estas condiciones.

El Ayuntamiento podrá también ordenar por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación. Estas obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaran para obtener mejoras de interés general.