

ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Murcia, noviembre de 2008

EXPOSICION DE MOTIVOS

El Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por el Gobierno en Consejo de Ministros el 17 de marzo, a través del Real Decreto 314/2006, y publicado en el BOE número 74, de 28 de marzo, en vigor plenamente a fecha de hoy, representa el nuevo marco normativo que regula la edificación en nuestro país. Da cumplimiento a los requisitos básicos de la LOE y armoniza nuestro marco legal con diversas Directivas europeas.

El nuevo CTE- afecta a los nuevos edificios y también a las próximas rehabilitaciones y se aprueba atendiendo la demanda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), que establece los requisitos básicos siguientes:

1. Los relativos a la funcionalidad (utilización, accesibilidad y acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información).
2. Los relativos a la seguridad (estructural, en caso de incendio y de utilización).
3. Y los relativos a la habitabilidad (higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico y otros aspectos funcionales).

El CTE establece nuevos requisitos prestacionales, buscando unos mínimos que deben ser cubiertos y garantizados. Estructurado en dos partes principales –habitabilidad y seguridad-, marca seis normativas de obligado cumplimiento:

- a) seguridad estructural
- b) seguridad en caso de incendio
- c) seguridad de utilización
- d) salubridad
- e) protección contra el ruido
- f) ahorro de energía

Así pues, procede armonizar el contenido de la Ordenanza Municipal de Edificación del Ayuntamiento de Murcia, aprobada por Acuerdo de Pleno de

de 1977, con las nuevas exigencias técnicas derivadas de dicho Real Decreto, en aquéllos aspectos por éste regulados, así como con la normativa urbanística y medioambiental actualmente en vigor.

En su virtud, la Ordenanza Municipal de Edificación y Uso del Suelo queda redactada en los términos siguientes:

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Sección 1ª. Ámbito de aplicación e información urbanística.

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

1. La presente Ordenanza es de aplicación a todos los actos que, según el artículo 221 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, o norma que lo sustituya y el artículo 3 de esta Ordenanza, se hallan sujetos a la obligación de obtener previa licencia y se realicen en el término municipal de Murcia.

2. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la vigencia y aplicación en cada caso del planeamiento urbanístico vigente, del que las presentes normas y ordenanzas sobre uso del suelo y edificación tienen carácter anejo y complementario.

Artículo 2 Información urbanística.

1. Cualquier persona pública o privada, natural o jurídica, tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito sobre el régimen de uso urbanístico y de edificación correspondiente a una finca o sector, así como sobre las alineaciones y rasantes de una finca.

2. A este efecto, el interesado lo solicitará acompañando plano triplicado de la misma a escala 1: 500, suscrito por técnico competente, o, en su caso, con referencias fijas y exactas a la cartografía del Plan General y referencia catastral para su fácil identificación. En el plazo de un mes será contestada la instancia y devuelta una de las copias del plano presentada, con la alineación fijada oficialmente en su caso, y previo pago de la tasa correspondiente.

Sección 2ª. Licencias de edificación y uso del suelo.

Artículo 3. - Objeto: Obras y usos objeto de licencia.

1. Precisarán la obtención de licencia municipal las siguientes obras:
 - A. Las parcelaciones y reparcelaciones.
 - B. Los movimientos de tierras, cuya licencia en ningún caso podrá incluir la apertura de viales, su urbanización, la apertura de cimientos, excavación

de sótano o destrucción de jardines, sino que deberá limitarse a obras de nivelación y limpieza de terrenos.

- C. Las obras de nueva planta.
 - D. Las obras de ampliación.
 - E. Las obras de reforma que supongan la modificación de la estructura, distribución interior, el aspecto exterior o el uso de las edificaciones.
 - F. Las demoliciones, apuntalamientos, apeos, vallados y cerramientos.
 - G. La instalación o modificación de servicios que tengan relación con los públicos de competencia municipal.
 - H. Las obras menores, considerándose como tales las obras interiores o exteriores de pequeña importancia (enlucidos, pavimento, revocos interiores, retejados y análogas) que no modifiquen la estructura ni el aspecto exterior de un edificio o construcción.
 - I. Cualesquiera otras que señalaren los planes de ordenación.
2. Estarán asimismo sujetos a licencia municipal los usos de suelo y de las edificaciones, en los supuestos siguientes:
- A. Los de carácter industrial o comercial sujetos a licencia de apertura previa conforme a la legislación aplicable en materia de protección del medio ambiente o bien a la legislación común de Régimen Local.
 - B. La primera utilización de los edificios, cualquiera que sea su destino.
 - C. Cualquier otra utilización del edificio o inmueble que implique modificación objetiva del uso del mismo.
 - D. La colocación de carteles, letreros o anuncios visibles desde la vía pública.

El uso deberá ser conforme con el destino previsto en el Plan de Ordenación urbana y demás normas aplicables, por lo que no cabrá efectuar explotaciones, fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierras, cortas de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con su legislación urbanística, su legislación especial o de modo distinto al regulado en el Plan (artículo 57 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, o norma que lo sustituya), sin perjuicio de la autorización, en su caso, de usos de carácter provisional conforme a lo que previene la Ley del Suelo.

Artículo 4. Procedimiento

1. El procedimiento ordinario para el otorgamiento de la licencia municipal se ajustará en todo caso a lo prevenido en la vigente legislación de Régimen Local, debiendo presentar los interesados en el Registro General del Ayuntamiento solicitud por duplicado, dirigida a la Alcaldía-Presidencia según modelo oficial, sin perjuicio de los demás procedimientos de presentación legalmente admisibles; en la petición se hará constar necesariamente:

- A. Las circunstancias personales del solicitante y domicilio a efectos de notificaciones, así como el carácter o título en base al cual solicita la

APROBACION DEFINITIVA
21-11-2008

licencia, acompañando en caso de representación el documento que así lo acredite.

- B. El técnico director de las obras o instalaciones, que ha de expresar su aceptación firmando asimismo a este efecto la solicitud de licencia.
- C. Proyecto técnico por triplicado, suscrito por facultativo competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, con la documentación técnica necesaria y cuyo plano de situación será a escala 1:2.000, así como otro plano a escala 1:10.000 si el terreno está situado fuera del núcleo de población.

2. Para el otorgamiento de licencias de obras menores, bastará la comparecencia del interesado en el Negociado correspondiente, solicitándola y determinando el objeto de la misma. Su otorgamiento tendrá lugar por Decreto de la Alcaldía y, en estos casos, el justificante del pago de la tasa servirá de documento acreditativo de la licencia.

3. Para el otorgamiento de licencias de actividades *sujetas* a calificación o evaluación de impacto ambiental se seguirá el procedimiento establecido en su legislación especial.

(...)

4. En cualquier caso, el otorgamiento de la licencia no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras o instalaciones que se realicen, ni su obtención podrá ser invocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Sección 3ª. Ejecución de las obras.

Artículo 5. Dirección facultativa.

1. Todas las obras o instalaciones que se pretendan realizar dentro del término municipal de Murcia, deberán ser dirigidas por técnicos facultativos competentes y legalmente autorizados.

Artículo 6. Tira de cuerdas.

1. El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno será obligatorio, como requisito previo al comienzo de ejecución de las obras, en caso de licencias de movimiento de tierras, urbanización y edificación, cuando estas últimas se refieran a obras de nueva planta o ampliación, a menos que tal operación no fuera precisa a juicio de los Servicios competentes del Ayuntamiento.

2. La Administración señalará fecha y hora para efectuar la tira de cuerdas, con una antelación mínima de 72 horas.

3. El acto de tira de cuerdas se realizará con intervención del titular de la licencia, el técnico-director de las obras y el empresario constructor de las mismas, así como por el técnico municipal; levantándose de dicho acto la correspondiente acta de tira de cuerdas, a la que se unirá el documento que acredite la superficie

APROBACION DEFINITIVA
21-11-2008

que comprenda la propiedad o titularidad del derecho en virtud del cual se trate de edificar (certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, del correspondiente registro fiscal).

4. Si el acto no pudiera realizarse por incomparecencia de alguno de quienes deben intervenir de parte de la propiedad, volverá a intentarse a las 48 horas siguientes sin necesidad de nuevo señalamiento. La primera incomparecencia supondrá para el interesado la carga de satisfacer la tasa de tira de cuerdas en cuantía doble, y si tampoco pudiera realizarse el acto por las mismas razones del párrafo anterior, esta segunda incomparecencia equivaldría a la renuncia expresa de la licencia concedida sin perjuicio del pago de la tasa devengada.

Artículo 7. Requisitos para el comienzo de las obras o instalaciones.

1. En ningún caso podrá darse comienzo a las obras mientras que el interesado no esté en posesión de un ejemplar del acta de tira de cuerdas a que se refiere el artículo anterior.

En los supuestos de concesión de licencia con proyecto básico, para iniciar las obras autorizadas será necesario estar en posesión del Acta de Tira de Cuerda debidamente cumplimentada y del Acta de Inicio de Obras, que se obtendrá mediante comparecencia ante la Sección de Licencias de Edificación, aportando original del Certificado del Colegio Oficial competente relativo a que el proyecto de ejecución que desarrolla y define al básico que ha obtenido licencia se halla depositado ante aquél y que cuenta con el preceptivo visado colegial.

2. Los documentos que acrediten la concesión de licencia o una fotocopia de los mismos, estarán siempre en el lugar donde las obras se lleven a cabo y serán exhibidos a la Autoridad municipal o a sus agentes, a petición de los mismos.

3. En lugar visible desde la vía pública se colocará un cartel con las dimensiones y características que fijen los servicios técnicos municipales en el que se expresarán los datos relativos a la licencia, municipal de edificación.

Artículo 8. Obras de urgencia.

1. Excepcionalmente, en los casos de reconocida urgencia derivada de la necesidad de evitar daños de consideración a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución de obras durante el tiempo necesario para cumplir los anteriores requisitos, el interesado podrá solicitar la licencia alegando y justificando, mediante certificación técnica, los motivos de la urgencia y la clase de obras a realizar, y previo informe de los Servicios Técnicos municipales, que lo emitirán con carácter preferente, se otorgará licencia provisional por la Alcaldía o Delegado, limitada a las obras que la Administración considere de urgente ejecución y condicionada a la presentación, en el plazo de quince días, del correspondiente proyecto técnico y demás documentación necesaria para solicitar la licencia.

2. Cuando la ejecución de las obras no admitiere demora alguna y hubiera de iniciarse en días u horas inhábiles, deberá comunicarse su iniciación, expresando aquella urgencia a la Jefatura del Servicio Municipal de Extinción de

Incendios o de la Policía Municipal, sin perjuicio de que en el primer día hábil siguiente se dé cumplimiento a lo prevenido en el párrafo anterior.

3. En cualquier caso, las obras de urgencia deberán ejecutarse asimismo bajo dirección facultativa competente.

Artículo 9. Inspección municipal.

1. Toda licencia de obras o instalaciones comporta el sometimiento de su ejecución a la vigilancia e inspección del Ayuntamiento, así como a la comprobación final por los Servicios Técnicos municipales para constatar si aquéllas se han ajustado a la licencia otorgada y a lo previsto en los planes, normas y ordenanzas aplicables.

2. Durante la ejecución de cualquier obra, los técnicos y auxiliares de los Servicios municipales correspondientes podrán examinarla, así como requerir la asistencia del propietario, del constructor o empresa constructora y Técnico director o colaborador a las visitas de inspección o de cualquiera de ellos. El incumplimiento de estos deberes, debidamente acreditado en el expediente, podrá ser sancionado con la suspensión de la ejecución de las obras.

3. Si los técnicos municipales dictaminan que la ejecución infringe las Ordenanzas o las normas sobre seguridad, podrá decretar la suspensión de las obras y ordenar la adopción de las medidas necesarias de precaución.

Artículo 10. Modificación del proyecto.

1. Si en el curso de las obras el titular de la licencia decidiera variar el proyecto, vendrá obligado a seguir el procedimiento previsto para la obtención de licencias.

2. Si se tratase de una modificación que, si se hubiera incluido en el proyecto de petición de licencia, no hubiera causado liquidación de derechos y tasas de mayor cuantía que la otorgada, la licencia para efectuar la indicada modificación no comportará nueva liquidación; y, en el supuesto contrario, deberá practicarse liquidación por la diferencia en más que resulte, de acuerdo con la Ordenanza Fiscal aplicable.

Artículo 11. Terminación de las obras o instalaciones.

1. Las obras o instalaciones deberán terminarse entro del plazo establecido en la licencia, o en su caso el de su prórroga concedida con arreglo al artículo 13.3 de esta Ordenanza.

2. En ningún caso se permitirá que las obras, una vez iniciadas, queden sin concluir, ni en forma que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.

3. A la terminación de las obras, el titular de la licencia deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, dentro del plazo de quince días, mediante instancia acompañada de certificado de terminación de aquéllas suscrito por el Técnico director, visado por el Colegio Oficial correspondiente, que acredite que se han realizado de acuerdo con el proyecto presentado y aprobado y que están en

APROBACION DEFINITIVA
21-11-2008

condiciones de ser utilizadas, a los efectos de comprobación técnica municipal y expedición de licencia municipal de primera utilización de la edificación, según el n° 2 del artículo 3 de esta Ordenanza; esta licencia sólo podrá otorgarse en el caso de que la comprobación sea favorable.

Artículo 12. Deberes del titular de la licencia posteriores a la ejecución de las obras o instalaciones.

1. Antes de las 48 horas siguientes a la conclusión de la obra, el propietario deberá:

- A. retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido;
- B. construir el piso definitivo de las aceras, en la forma y con los materiales que determine la oficina técnica municipal correspondiente;
- C. reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción;
- D. colocar la placa indicadora del número correspondiente a la finca, según modelo aprobado por la Administración municipal.

2. En cualquiera de los casos del párrafo 2 del artículo 11 o cuando no se hubiese cumplido alguna de las obligaciones del párrafo anterior, la Autoridad municipal dictará las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, pudiendo ordenar la ejecución de los trabajos necesarios por las brigadas municipales o contratista idóneo, con cargo a la fianza y subsidiariamente al valor del solar y del edificio.

Artículo 13. Caducidad de la licencia.

1. La terminación de las obras deberá producirse durante el plazo de ejecución previsto en el proyecto técnico base, siempre que este plazo no se considere excesivo por el Técnico Municipal correspondiente, en cuyo caso se incluirá en el condicionado de la licencia el que fije éste, de modo justificado, en su informe, según la importancia y naturaleza de la obra o instalación a que se refiera.

2. En caso de que en el proyecto no se prevea la duración o plazo de ejecución de la obra o instalación, los efectos de la licencia caducarán por el transcurso de seis meses a contar desde la notificación del acto de otorgamiento de la misma, salvo que la demora sea por causa directamente imputable a la Administración Municipal.

3. En cualquier caso, no obstante, podrá otorgarse prórroga de la licencia por el mismo órgano que otorgó ésta, previa solicitud del interesado, debidamente justificada, presentada antes de que haya transcurrido el plazo de duración de aquélla y por el tiempo estrictamente necesario para llevar a cabo su terminación.

APROBACION DEFINITIVA
21-11-2008

4. La caducidad de la licencia producirá el cese de la autorización municipal para llevar a cabo el objeto de la licencia y, en consecuencia, determinará el deber de solicitar nueva licencia.

5. Las licencias provisionales para obras de urgencia, a que se refiere el artículo 8, caducarán:

A. Por el transcurso del plazo fijado en dicho precepto sin solicitarse en forma la correspondiente licencia con presentación de proyecto técnico y documentación necesaria.

B. En el momento en que se resuelva el expediente de licencia definitiva.

Artículo 14. Afeción de bienes o servicios públicos por las obras o instalaciones.

1. El titular de la licencia vendrá obligado a dar cuenta al Ayuntamiento de aquellos bienes o servicios públicos que sean afectados por las obras o instalaciones, siendo responsable en todo caso de los daños que pudieran sufrir los mismos por consecuencia de aquéllas; tal obligación asimismo recaerá sobre el empresario-constructor o el técnico-director, si aquel cumpliera órdenes expresas de éste.

2. Para asegurar la anterior obligación, el Ayuntamiento podrá exigir al titular de la licencia la constitución o depósito de una garantía, en la cantidad que técnicamente se fije en atención a la magnitud e importancia de la obra, duración, ubicación e incidencia respecto de los servicios municipales afectados; garantía que se devolverá al interesado, previo informe técnico favorable, una vez transcurridos seis meses desde la fecha en que se haya acreditado ante el Ayuntamiento la terminación de las obras.

3. Si como consecuencia de las obras o por causa de mala ejecución de las mismas se produjera algún hundimiento o desperfecto en las calzadas, aceras, paseos o cualquier otro bien o servicio público, el titular de la licencia quedará obligado a efectuar la reparación bajo la pertinente dirección técnica, sin perjuicio de la inspección municipal. En caso de incumplimiento, se realizará por la Administración municipal, directamente o a través de tercero, a costa de aquel titular.

Artículo 15. Suspensión de obras o usos sin licencia o que no se ajusten a las condiciones fijadas en la misma.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 3 de esta Ordenanza se efectuaran sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, la Administración municipal actuará en la forma que previene la vigente legislación sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en materia de obras clandestinas y de sanción de las infracciones urbanísticas cometidas, completadas con lo que se previene en el capítulo VI de las presentes Ordenanzas.

CAPÍTULO II. NORMAS SOBRE VOLUMEN DE EDIFICACIÓN.

Sección única. Volúmenes.

Artículo 16. Altura y superficie mínima edificable.

1. La altura máxima y mínima de la edificación y el número máximo de plantas serán las establecidas en el planeamiento urbanístico aplicable, según las Normas de la zona respectiva.

2. La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, contada desde el nivel de la acera, o de no existir ésta desde la rasante tomada en la alineación oficial, hasta el plano inferior del forjado de cubierta, o, si éste no existiera, hasta el arranque de la misma, midiéndose dicha altura en la primera crujía de la edificación, entendiéndose por tal aquella que da frente a vía pública.

3. La altura mínima libre, en los distintos tipos de plantas, será la siguiente:

Planta sótano y garaje	2,30 m
Planta baja de viviendas	2,50 m
Planta baja en otros supuestos	3,00 m
Entreplanta	2,20 m
Plantas de piso	2,50 m

La altura máxima de planta baja será de 5 m.

Con carácter general, los torreones no podrán superar la altura máxima libre de 2,50 m, salvo que sea preciso una altura superior por exigencia de la normativa técnica, y siempre sin superar la altura máxima de coronación.

El número de plantas y las alturas máximas de un edificio en ningún caso podrán superar las permitidas para la finca correspondiente, en aplicación de la normativa de zona que le corresponda.

A los solos efectos de posibilitar el cumplimiento de las normas técnicas en materia de construcción y calidad de la edificación, en la medición de la altura total y cómputo del volumen edificable en edificaciones de nueva planta, no se tendrán en cuenta los espacios intermedios destinados a instalaciones y aislamientos, siempre que la altura de dichos espacios sea igual o inferior a 50 cm. En el cómputo del número de plantas así como en la altura total no se incluirán las plantas técnicas (las destinadas íntegramente a instalaciones y abiertas por todos sus lados) con altura no superior a 2,50 m y máximo una cada 10 plantas.

4. (...)

5. Cuando el paramento inferior o intradós del forjado del techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,50 m, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se

incluirá también en el número de plantas cualquiera que sea su uso, así como cuando la altura media de dicho paramento sobre la acera sea superior a 1 m. En caso de pendientes superiores al 10% podrá superarse esta altura siempre que se justifique su necesidad funcional y no se supere la edificabilidad respecto a la que resultaría si el solar se encontrara en un entorno plano. En estos casos la altura de la edificación se medirá en el punto medio de las fachadas, considerándose estas en tramos de 20 m o menos.

6. Las marquesinas y estructuras de cubierta ligera no cerradas en sus laterales, destinadas exclusivamente a aparcamiento de vehículos en el interior de parcelas o abastecimiento de combustibles, no se incluirán en el cómputo de volumen en caso de implantarse en parcelas de uso no residencial.

Artículo 16. bis. Conversión de edificabilidad de m³ a m².

La edificabilidad asignada a una parcela, expresada en m³ en aplicación del Plan General vigente se podrá traducir en m², en fincas de uso residencial o de equipamiento, dividiendo tal edificabilidad por el índice 3.

En cualquier caso habrán de respetarse las alturas libres de planta establecidas en el artículo anterior y la altura máxima del edificio prevista por el planeamiento. En fincas de uso de equipamiento si, por así permitirlo el planeamiento, se plantea una altura libre de planta superior a 3 m, no será posible aplicar el presente régimen de traducción de edificabilidad de m³ a m².

Artículo 17. (....)

Artículo 18. (....)

Artículo 19. Patios de manzana y de parcela. Patios mancomunados

1. Las condiciones de su posible edificación serán las fijadas para cada zona en las correspondientes del Plan general de Ordenación urbana, Planes parciales y Estudios de detalle y Programa de actuación urbanística.

2. Los patios de parcela cerrados deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un cuarto de la altura promedio de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3 m de diámetro. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión 0'30 m por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de edificación, sin que en ningún caso el referido diámetro pueda ser inferior a 3 m.

3. Los patios de parcela abiertos a fachada se autorizan siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

APROBACION DEFINITIVA
21-11-2008

- A. Que el lado del patio abierto a fachada no sea menor de 6 m. Podrá ser menor cuando la anchura del patio sea igual o mayor que su altura.
- B. Que la profundidad no sea mayor que la anchura.
- C. No dejar medianerías al descubierto.
- D. Cuando se trate de edificación alineada entre medianerías, estos patios no podrán arrancar desde el suelo; en caso de altura hasta seis plantas arrancará desde la primera, y si es superior a seis plantas, desde la segunda.

Todos los lados del patio se tratarán como fachadas exteriores.

4. En edificación abierta se permiten patios con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a 3 m, y un fondo no superior a vez y media su ancho.

5. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose las siguientes normas:

- A. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
- B. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de 3 m, el muro de separación sólo podrá exceder en dos m de la rasante del patio más alto.

Artículo 20. Entrantes y salientes.

1. En zonas de edificación en manzana cerrada, no se consentirá retirarse de la alineación hasta haber salvado una altura igual a la planta baja y siempre que no se ocasionen medianerías vistas. Se exceptúan los porches o decoración entrante de portadas, que podrán autorizarse por la Administración Municipal, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

2. Los salientes de jambas, molduras, pilastras, etc., de la edificación se regularán de acuerdo con el ancho de las aceras, del modo siguiente:

- A. En calles de aceras inferiores a 1m, no se consienten retallos de más de 5 cm.
- Id. entre 1 y 2 m no se consienten de más de 10 cm.
- Id. entre 2 y 4 m no se consienten de más de 15 cm.
- Id. mayores de 4 m no se consienten de más de 20 cm.

APROBACION DEFINITIVA
21-11-2008

B. En calles sin tránsito rodado se entiende por ancho de aceras el semiancho de la calle. Se incluyen con las mismas medidas de salientes las vitrinas, escaparates y rejas.

3. Entrantes y salientes a fachadas o a patios. La cornisa o alero no será superior a 30 cm.

Se permiten galerías entrantes o terrazas, cuyo fondo no podrá ser superior a los dos tercios de su frente, y éste con un mínimo de 2 m, cuando a ellas ventilen habitaciones vivideras.

Artículo 21. Vuelos

1. Los vuelos se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio. Se retirarán, como mínimo 0'60 m del eje de la medianería, quedando siempre dentro del plano que pasa por dicho eje formando un ángulo de 45º con el plano de fachada cuando su saliente exceda de 60 cm. Los cuerpos cerrados en voladizo no podrán situarse a menos de 2 m del edificio colindante. La longitud del frente de voladizos cerrado no podrá ser superior al 75% de la totalidad de la longitud de cada fachada.

2. El saliente de los cuerpos volados, balcones y farolas se regirán por el siguiente cuadro:

<u>Ancho de calle</u>	<u>Cuerpos cerrados</u>	<u>Balcones</u>	<u>Farolas</u>
Menor de 4m	0'00 m	0'00 m	0'30 m
Igual o mayor de 4 a menor de 6m	0'00 m	0'30 m	0'40 m
Id. de 6 a menor de 8	0'00.m	0'50 m	0'50 m
Id. de 8 a menor de 10	0'50 m	0'70 m	0'60 m
Id. de 10 a menor de 12	0'80 m	0'90 m	0'70 m
Mayores de 12 m	1'00 m	1'00 m	0'70 m

En calles con altura edificable igual o superior a seis plantas y anchura superior 10 m, los voladizos arrancarán de la segunda planta.

3. No se permitirán voladizos a menos de 3'60 m sobre la acera.

Artículo 22. Marquesinas.

1. Se podrán construir marquesinas comerciales en calles de anchura superior a 8 m. El punto más bajo de cualquiera de sus elementos estará a una altura superior a 2,50 m del suelo. Su saliente respetará el arbolado si lo hubiera, y será siempre inferior en 40 cm al ancho de la acera en este punto. Su saliente máximo será del setenta y 5 % del ancho de la acera.

2. En las calles sin circulación rodada, cualquiera que sea su anchura, podrán construirse marquesinas con un vuelo máximo del 10 % del ancho de la calle, sin rebasar el vuelo en ningún caso la dimensión de 1 m.

3. Sus aguas se recogerán de modo que no viertan a la vía pública.

4. Por las mismas normas se regirán los toldos, que deberán ser siempre plegables.

Artículo 23. Áticos y cubiertas.

1. Se establecen dos grupos de coronación de los edificios:

Grupo 1º.- Comprende cualquiera de los tipos de coronación siguientes:

A. Vertientes de tejado, partiendo del alero o del punto de terminación del antepecho (si se sitúa éste en línea de fachada y sin vuelo) con pendiente que no exceda del 40 % y con altura total sobre la rasante del último forjado, no mayor de 4 m. El espacio interior resultante sobre la última planta del edificio se podrá destinar a los usos previstos en el artículo 4.5.11 de las Normas del Plan General. En caso contrario, el espacio con altura libre superior a 1,50m, se computaría como planta o entraría en el cálculo de la edificabilidad propia del edificio. Si se proyectan buhardillas el cómputo de edificabilidad se ajustará a la regulación contenida en el artículo 4.5.11.3 de las Normas del Plan General.

B. Cubierta de azotea con antepechos de altura máxima de 1,20 m sobre la línea de fachada.

C. Cubierta mixta, incorporando libremente vertientes de tejado y azoteas dentro de la envolvente máxima definida para el tipo A. El espacio interior resultante sobre la última planta se podrá destinar a los usos previstos en el artículo 4.5.11 de las Normas del Plan General con las limitaciones establecidas en los apartados 2 y 3 del mismo artículo.

Grupo 2º.- Se permite la construcción de una planta de ático según el retranqueo definido por el plano inclinado de 45º sobre la línea de cornisa o encuentro del último forjado con el plano de fachada, y el retranqueo deberá cubrirse en terraza sin consentirse cuerpo alguno avanzado, y para el sistema de coronación de los áticos se estará a lo dispuesto en el Grupo 1º. Estos áticos solamente se autorizarán en las zonas expresamente indicadas para ello en el Plan General de Ordenación.

Su tratamiento externo y materiales serán de igual calidad a la de las fachadas de la edificación.

2. Construcciones sobre la altura reguladora:

Sólo se permitirán los elementos complementarios a la edificación principal siguiente, con las condiciones que para cada uno se señalan:

a) Torreones de escalera y cuarto de máquinas de ascensores, con superficie ocupada no mayor de la de la caja de escalera más triple de la superficie del hueco de ascensores (ésta última con destino a cuarto de maquinaria de los mismos) y altura máxima de 2,50 m desde la rasante del último forjado. Deberán estar retranqueados, en los casos de edificación en manzana cerrada, un mínimo de 4 m desde cualquier fachada exterior.

b) Trasteros, en número no superior al de viviendas y locales del edificio, de los que constituirán elemento inseparable, a razón de un trastero por vivienda o

local; su superficie con altura útil igual o mayor a 1,50 m no superará los 10 m², su acceso se dispondrá desde la escalera común del edificio, o desde la terraza.

En los casos de cubierta con vertientes se situarán bajo éstas. En los casos de cubierta con azotea, su altura no podrá exceder de 2,50 m sobre la rasante del último forjado y quedarán inscritos en la envolvente volumétrica delimitada por los planos inclinados tangentes a la cornisa del edificio en cada una de sus fachadas y cuya pendiente no exceda del 40 %.

c) (...)

3. El tratamiento externo y materiales de las construcciones situadas sobre la altura reguladora será de igual calidad a la de las fachadas de la edificación principal, y deberán estar reflejados en la documentación del proyecto. En este, además de los alzados y secciones pertinentes, se incluirá un plano de planta de coronación, seccionada horizontalmente a 1'50 m por encima del forjado de la última planta, con expresión de superficies útiles de edificación.

4. Entreplantas: Sólo se consentirán en aquellos comercios o establecimientos industriales cuya altura libre sea igual o superior a 4'50 m y serán siempre abiertas. La superficie que ocupen no podrá exceder del 25 % de la del local en que se instalen, estableciéndose un mínimo de ancho de 3 m para los huecos de comunicación. Las entreplantas se situarán a una distancia igual o superior a 3 m de la alineación de fachada.

5. En el caso de destinar el espacio interior resultante bajo la vertiente del tejado a los usos previstos en el artículo 4.5.11 de las Normas del Plan General la pendiente mínima de la vertiente del tejado será del 32% y la cumbre deberá situarse como mínimo a 7 m del plano de fachada, salvo casos excepcionales y convenientemente justificados, permitiendo a partir de esa distancia la posibilidad de diseñar cubierta plana para la colocación de las instalaciones de la edificación (aparatos de aire acondicionado, placas solares fotovoltaicas, etc.). El espacio bajo esta cubierta deberá tener una altura máxima libre de 2,50 m.

Se fija una altura máxima total sobre la rasante del último forjado de 4 m.

Artículo 24. Dotación de aparcamientos.

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre y accesible con dimensión no inferior a 2'50 m de ancho por 4,50 m de profundidad, salvo las que se ubiquen en fondo de calle que tendrán un ancho mínimo de 3 m. Puede admitirse que las plazas de aparcamiento ocupen espacios libres dentro de la parcela, si lo permite el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación.

CAPÍTULO III. NORMAS DE SEGURIDAD

Sección 1ª . Construcción

Artículo 25. (....)

Artículo 26. Vallado de obras.

1. En el frente del edificio o solar donde se realicen obras de nueva planta, reparación o reforma de fachada o de muro contiguo a solares o terrenos descubiertos, se colocará una valla precautoria de 2 m de altura por lo menos, construida con material que permita una conservación segura y decorosa, a cuyo fin será debidamente reforzado su pie y se blanqueará o pintará, salvo que esté construido con material visto.

2. El máximo espacio que con esta valla de precaución podrá ocuparse será de 1 m desde la línea de fachada, como norma general; pero en el caso de que el ancho de la acera no permita el paso de peatones, será obligatorio remeter la valla hasta una línea que quede a 0'60 m por dentro de la línea del bordillo. Si con la aplicación de esta regla quedara un ancho inferior a 0'60 m desde la valla a la línea de fachada, o cuando por circunstancias especiales no sea aconsejable la aplicación de las normas anteriores, el técnico municipal fijará las características y disposición de la valla.

3. La autorización de vallas fuera de alineación se entiende siempre con carácter provisional, por lo que desde el momento en que transcurran 5 días naturales sin dar comienzo las obras o se mantengan interrumpidas, deberá retirarse la valla a la línea del solar y dejar la acera completamente libre para el tránsito público.

4. En todo caso, la valla deberá desaparecer en el momento en que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores mediante la colocación de una visera de protección resistente a la caída de herramientas medios auxiliares o cualquier otro elemento.

Artículo 27. Otras medidas de precaución.

1. En casos especiales en que por los Servicios Técnicos Municipales se considere indispensable, podrá proponerse la supresión en la calle del tránsito de vehículos en una sola o en las dos direcciones, y la Alcaldía resolverá lo que estime procedente. Si se tratase de vías de gran tránsito, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas, e incluso imponer la obligación de construir pasos

APROBACION DEFINITIVA
21-11-2008

especiales para peatones sobre aceras o calzada en zonas comerciales o de mucha circulación, incluso cubiertos si fuera preciso, según las instrucciones fijadas por los Servicios Técnicos Municipales.

2. En aquellas instalaciones en fachadas o cubiertas, como revoques, retejos u otras operaciones análogas, que puedan suponer un peligro para los viandantes, se colocarán en la calle, durante las horas de trabajo, una cuerda o palenques, con un obrero para advertir el peligro y dar los avisos oportunos a los transeúntes.

3. Los aparatos de elevación de materiales sólo podrán situarse en el interior de la construcción o solar o dentro de valla de precaución, salvo casos especiales y con autorización pertinente.

4. Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que la Administración Municipal señale. En la vía pública solo podrán colocarse escombros mediante la utilización de contenedores adecuados.

Artículo 28. Andamios.

1. Todos los andamios deberán instalarse bajo la dirección técnica responsable de la obra, dando cumplimiento a la normativa vigente en la materia.

2. Los andamios tendrán una anchura mínima de 0'75 m la parte exterior de los mismos deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de 1m, sin perjuicio de cumplir, además, las disposiciones aplicables en materia de Seguridad en el Trabajo de la Industria de la Construcción.

Artículo 29. Grúas empleadas en la construcción.

1. Para garantizar la debida instalación y funcionamiento de las grúas utilizadas en la construcción, se requerirá la correspondiente licencia municipal, que se considerará incluida en la de obra si se especificasen en el proyecto los medios técnicos a utilizar en las mismas y se cumpliesen asimismo los extremos que se especifican en el número siguiente. En todo caso, en la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:

- A. Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, suscrito por técnico competente.
- B. Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- C. Se acompañará la correspondiente autorización y diligencia de puesta en marcha de la grúa expedida por el órgano competente

3. El carro del que cuelga el gancho de la grúa no rebasará, con carácter general, el área del solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasara el espacio acotado por la valla de las obras deberá hacerse constar en la petición de licencia, con todas las prevenciones que requiera el caso y con especial cuidado para evitar posibles contactos con líneas de conducción de electricidad; siendo en estos casos facultad discrecional de la Corporación el otorgamiento o denegación de la licencia para utilizar la grúa.

4. Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del responsable en materia de seguridad de las obras.

5. Lo anterior se entiende sin perjuicio de cumplir exactamente lo dispuesto sobre grúas en la Ordenanza general y demás normas aplicables en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Artículo 30. Construcción en zonas afectadas por el paso de líneas eléctricas y de teléfonos.

1. En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión se estará a lo dispuesto en la normativa específica sobre distancias y condiciones a que haya de sujetarse la edificación. A tal efecto, el Ayuntamiento podrá solicitar informe del órgano competente en relación con el paso de dichas líneas y superficie de terrenos a que afectan.

2. En especial, en los proyectos de urbanización y de alumbrado público o distribución de energía eléctrica y de teléfonos que se realicen en calles situadas en el suelo urbano y en el calificado como urbanizable, el tendido de cables será subterráneo, pudiendo realizarse de forma que su inspección por trozos o secciones sea fácil, disponiéndose a este efecto los registros adecuados y cuidando que las reparaciones y las nuevas acometidas reduzcan en lo posible la superficie del pavimento a levantar. Las instalaciones serán suficientes para suministrar el servicio necesario, sin que, por tanto, se admitan instalaciones nuevas o paralelas que supongan remoción del pavimento o acera hasta transcurridos dos años por lo menos. Excepcionalmente podrá autorizarse el tendido aéreo de cables, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a subterráneo, sin que sean a cargo de éste las obras de instalación en ningún caso.

3. En caso de urbanización promovida por iniciativa particular, además de las previsiones técnicas del proyecto, deberá justificarse que se dispone del contrato o compromiso firme de suministro, suscrito con empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos.

Artículo 31. (.....)

Artículo 32. (.....)

Artículo 33. (.....)

Sección 2ª. Conservación.

Artículo 34. Obligación de los propietarios.

Los edificios y construcciones, en todos sus elementos, incluso las medianerías y paredes contiguas, aunque no sean visibles desde la vía pública, se conservarán en buen estado de seguridad y limpieza; por tanto, están obligados los

propietarios de los mismos a mantenerlos y conservarlos en perfecto estado de solidez y ornato.

Artículo 35. Ordenes de ejecución emanadas de la Autoridad.

1. A los fines de conservación de los edificios a que se refiere el artículo anterior, la Autoridad Municipal competente podrá dictar las órdenes de ejecución que sean precisas, de oficio o a instancia de cualquier interesado, de conformidad con la vigente legislación.

2. Cuando las obras de conservación ordenadas no fuesen realizadas por los interesados, y exista peligro para los moradores o vía pública, las efectuará el Ayuntamiento por vía de ejecución subsidiaria, a costa de los propietarios si las obras ordenadas se contuvieren en el deber de conservación que les corresponde.

Artículo 36. Edificios conforme a ordenación y fuera de ella.

1. A los efectos de esta Sección, deberán distinguirse los casos en que el edificio sea o no conforme con la ordenación urbanística vigente. En los primeros pueden hacerse las obras que se estimen pertinentes siempre que, al realizarlas, no se reduzcan las condiciones de seguridad, higiene y ornato, y además se cumplan las normas mínimas que fijan estas Ordenanzas para los edificios nuevos. En los edificios y construcciones fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o modernización, sino sólo las pequeñas obras de reparación que exigiere la conservación, higiene y ornato del inmueble.

2. A estos efectos, se considerarán obras de consolidación los apeos y recalces de cualquier género, y la construcción, refuerzo, reparación o sustitución de muros, muretes, o contrafuertes de cualquier clase, fábrica o material, adosados, apoyando o sustituyendo a las fábricas resistentes; pilares, columnas o de cualquier denominación, forma o material, incluso si dichos apoyos se ejecutan para reforzar o sustituir paredes de carga; entramados y estructuras resistentes de techos, cubiertas, sótanos, abovedados, arcos, vigas, cargaderos, tirantes o tornapuntas de cualquier material, y pieza de sillería.

3. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen el 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta; evacuación de aguas; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques, sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes revocos y obras de adecentamiento.

Sección 3ª. Edificios ruinosos.

Sección 4ª. Demoliciones y apeos.

Artículo 41. (.....)

Artículo 42. Licencias para derribos.

1. Toda demolición estará sujeta a la previa obtención de la licencia municipal correspondiente, que se otorgará con observancia de la normativa aplicable en materia de medio ambiente.

2. El Ayuntamiento, para evitar posibles molestias y peligrosidad, podrá imponer condiciones especiales para la ejecución de esta clase de obras.

3. Todo el frente del edificio donde se efectúen las obras de derribo, se cerrará con una valla precautoria, que cumplirá las condiciones señaladas en el artículo 26 de estas Ordenanzas, y los escombros no se arrojarán a la calle desde lo alto, sino que al efecto se hará uso de aparatos de descenso que no produzcan polvo.

4. Cuando la edificación del solar resultante no haya de ser inmediata, el propietario vendrá obligado, en el plazo de 10 días, contados desde el derribo del techo de la planta baja, a solicitar las alineaciones que se correspondan para situar en ellas la correspondiente valla de cerramiento, sin que puedan utilizarse a este fin los muros de la planta baja.

Artículo 43. Apeos y apuntalamientos.

1. Para la realización de apeos y apuntalamientos, habrá de solicitarse licencia por los propietarios, expresando en una Memoria firmada por técnico competente y visada por el Colegio profesional correspondiente, la clase de apeos o apuntalamientos que van a efectuarse, con los planos que fueren necesarios.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apeo la contigua, se solicitará licencia conforme al párrafo anterior. En caso de negativa del propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repetir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería, se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

3. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado que pueda afectar a la propiedad colindante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente, a los colindantes de la finca, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

4. En caso de urgencia, el Director técnico de una obra podrá disponer los apeos y apuntalamientos que sean necesarios, dando cuenta inmediata a la Alcaldía de las medidas adoptadas, especialmente en lo que afecten a la vía pública, y sin perjuicio de que el propietario solicite la licencia en el plazo de 48 horas y abone los derechos o tasas que procedan.

5. En cualquier caso, para la colocación de apeos o apuntalamientos en la vía pública, deberán informar previamente en el expediente de licencia, además de los Servicios Técnicos Municipales, la Jefatura de la Policía Municipal.

CAPITULO IV. CONDICIONES DE USO E HIGIENE.

Sección 1ª. Viviendas.

Artículo 44. Composición y distribución.

La composición de las viviendas, número de piezas, distribución y dimensiones se regulará por la legislación específica en materia de habitabilidad de la vivienda.

Artículo 45. Prohibición de viviendas interiores.

1. Queda prohibida la construcción de viviendas interiores, o en sótanos y en semisótanos. A estos efectos se entiende por vivienda interior aquella en que todas las dependencias ventilen o iluminan a los llamados patios interiores de luces o de manzanas cerrados.

2. En el caso de viviendas de dos dormitorios, se considera exterior cuando al menos su pieza principal abre huecos hacia calle o espacio libre público.

3. Se considera que una vivienda es exterior, en el caso de viviendas con piezas en espacios bajo cubierta, cuando como mínimo una pieza habitable en cada una de las plantas abra hueco hacia calle y una longitud de fachada de 3m en cada planta de la vivienda.

Artículo 46. (...)

Artículo 47. Iluminación y ventilación directas.

1. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas al exterior, bien a la vía pública o bien a espacios libres en bloques abiertos o patios con dimensiones adecuadas que permitan recibir esa iluminación y ventilación.

2. La superficie de los huecos de iluminación no será inferior a un décimo de la superficie de la habitación, y en ningún caso inferior a 1 m².

3. (...)

4. (...)

5. (...)

Artículo 48. Portales.

1. El portal de acceso a edificios de vivienda colectiva tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos m. El hueco de entrada de portal no tendrá menos de 1'30 m de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio local de uso comercial o industrial en los portales de las fincas.

Artículo 49. Escaleras.

1. En los edificios de vivienda colectiva, la anchura mínima de las escaleras será de un 1m.

2. Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directas a la calle o patio, mediante tantos huecos como plantas tenga el edificio, con una superficie mínima, cada uno, de 1m²; podrá exceptuarse la planta baja cuando ésta sea local comercial. Se admiten iluminación y ventilación cenital en edificios de hasta 4 plantas, siempre que el hueco central quede libre en toda su altura y se pueda inscribir un círculo de 1,10 m de diámetro y que el lucernario se disponga sobre el hueco central y tenga como mínimo dos tercios de la superficie de la caja de escalera.

3. Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa, siempre que no se comuniquen directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, y que el ancho mínimo entre paramentos sea de 2'50 m.

Artículo 50. Conductos de humo y chimeneas de ventilación.

1. Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios de todo género, debiendo canalizarse los mismos a través de conductos que no discurren por fachada y de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza municipal de Protección de la Atmósfera.

2. (.....)

3. (.....)

4. (.....)

Artículo 51. (.....)

Artículo 52. Desagüe obligatorio

1. Aguas pluviales. Se prohíbe la instalación de canales y canalones que viertan al exterior, salvo en edificios que el Ayuntamiento especialmente exceptúe. La vertiente de las aguas pluviales deberá dirigirse al interior del edificio o conducirse mediante tubos adosados a la pared de la fachada, que irán encajados hasta la altura de 4 m al menos, y que desemboquen al alcantarillado por debajo de la acera.

2. Aguas sucias. En todo caso, será obligación del propietario o interesado efectuar las obras precisas para dar salida a las aguas residuales a la cloaca pública, siempre que ésta se halle a distancia no superior a 100 m del punto más próximo del edificio.

3. Las redes de desagües de aguas residuales y las bajantes de aguas pluviales serán impermeables, vertiendo a la alcantarilla por el conducto principal.

Cuando el desagüe no vierta directamente al colector municipal, sino a algún cauce natural deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario justificar la correspondiente concesión del Ministerio de Obras Públicas y acompañar asimismo el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga este Departamento.

4. (.....)

Artículo 53. (.....)

Artículo 54. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc.

1. (.....)

2. (.....)

3. Cuando afecten a la fachada del edificio los aparatos de acondicionamiento de aire autónomos se instalarán, como mínimo, en la parte inferior del techo de la planta baja, con evacuación directa del agua de condensación a la red de saneamiento del inmueble, armonizándose en todo caso su aspecto exterior con el conjunto de la fachada.

Artículo 55. (....)

Artículo 56. (.....)

Sección 2ª. Usos distintos al de vivienda

Artículo 58.

1. Los usos distintos al de vivienda no podrán establecerse en sótanos o semisótanos, salvo como dependencias auxiliares de los establecimientos en planta baja y siempre que dispongan de acceso desde dicha planta. A estos efectos, se entenderán como dependencias auxiliares las instalaciones al servicio de los edificios o de alguno de sus elementos privativos que supongan usos accesorios vinculados a la prestación de servicios propios del establecimiento, siempre y cuando la superficie ocupada por dichas instalaciones en sótano o semisótano no supere el 50% de la existente sobre rasante.

2. Ventilación y aislamiento de locales comerciales y oficinas: No podrán establecerse en sótanos o semisótanos. Deberán estar dotados de ventilación natural, por medio de huecos a fachadas de superficie no inferior, en m², a 1/50 del volumen de la totalidad de los locales usados por el público y los que exijan permanencia de personas, de dependencia o guardería del comercio.

3. De no reunirse las anteriores condiciones, será necesaria iluminación y ventilación artificial con aire acondicionado, previa presentación del correspondiente proyecto de la instalación, que deberá garantizar la necesaria renovación del volumen total de aire del local, cuya ejecución, en caso de ser

aprobado, será inspeccionada en el momento de solicitar la apertura. Los locales en planta baja se impermeabilizarán contra las humedades del subsuelo.

Sección 3ª. Oficinas.

(.....)

Sección 4ª. Industria.

(.....)

Sección 5ª. Garajes y aparcamientos.

Artículo 68. Definición.

A efectos de la presente Ordenanza, se denomina “garaje-aparcamiento” a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los Servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches, y en general aquellos lugares que puedan destinarse a la estancia de vehículos y con una superficie superior a 100 m².

Artículo 69. Situación y categoría.

1. Las situaciones pueden ser:

- A. Comprendidos o adosados a vivienda unifamiliar.
- B. Anejos pero independientes de vivienda unifamiliar.
- C. En bajos o sótanos de viviendas colectivas.
- D. En parcelas interiores de manzana y parte de planta baja.
- E. En zona de vivienda colectiva en edificios independientes.
- F. En manzanas completas, o edificios y construcciones exclusivos.
- G. En zonas industriales o de almacenes.
- H. En edificaciones de uso comercial, administrativo, etc.

2. La categoría puede ser por su naturaleza o por su estado de compatibilidad con el resto de los edificios:

- A. En viviendas unifamiliares.
- B. En viviendas colectivas.
- C. En edificios exclusivos.

3. En el proyecto se deberá incluir plano correspondiente, indicando las plazas de garaje, dibujados, rampas de acceso, situación de puntos de luz, tomas

de fuerza y alumbrado, situación de los extintores, bocas hidrantes, etc., así como situación de los patios y conductos de ventilación.

Artículo 70. Accesos.

1. Los accesos, en todos los casos, estarán condicionados por los Servicios Técnicos Municipales al efecto de no producir perturbaciones en el tráfico de la vía pública, pudiendo llegar a denegarse incluso, cuando aquellas sean manifiestas e importantes.

2. Se someterán a las siguientes exigencias:

A. Los garajes y aparcamientos de menos de 600m² de superficie útil no necesitarán disposiciones especiales para el acceso, pudiendo utilizar el portal de acceso al inmueble cuando sea para uso exclusivo de los usuarios del mismo, en cuyo caso el portal tendrá la anchura mínima que se fija en el apartado F; la puerta de acceso al garaje estará retranqueada como mínimo 1m con respecto a la puerta de acceso peatonal y a una distancia mínima de la línea de fachada de 5m.

B. Los garajes y aparcamientos de hasta 2.000m² de superficie útil podrán disponer de un solo acceso de doble dirección, es decir, en el que la entrada y salida se efectúa por el mismo carril. El ancho de éste no será inferior a 3m en ningún punto, cumpliendo el ancho de la entrada o zaguán lo indicado en el apartado F.

C. Los garajes de hasta 6.000 m² de superficie útil la entrada y salida deberán ser independientes. Los de más de 6.000 m² de dicha superficie deberán tener acceso a dos calles y la entrada y salida deberán ser independientes.

En todos los casos los anchos, tanto de la entrada como de la salida, no serán inferiores a 3 m en ningún punto.

D. El área de acceso deberá quedar totalmente libre de cualquier obstáculo a fin de no entorpecer el paso de los vehículos.

E. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16% y las rampas con vuelta o giro el 12%, medidas en el eje, siendo como mínimo el radio de curvatura, medido en el eje, de 6m.

(...)

F. Los garajes y aparcamientos de menos de 600m² de superficie útil deberán tener un ancho de entrada o zaguán como sigue:

<u>Ancho de la calle</u>	<u>Ancho de la entrada</u>
Más de 10 m	3 m
de 7 a 10 m	4 m
Menos de 7 m	4,50 m

APROBACION DEFINITIVA
21-11-2008

Los garajes y aparcamientos de más de 600m² de superficie útil deberán tener un acceso cuyo ancho mínimo será el siguiente:

<u>Ancho de la calle</u>	<u>Ancho mínimo de la entrada</u>
Menos de 10 m	5 m
Entre 10 y 15 m	4 m
Más de 15 m	3 m

G. Las puertas de acceso a los garajes deben tener las dimensiones mínimas siguientes:

Turismo y furgoneta

Con entrada y salida independientes	2,50 m
Con entrada y salida única.	2,50 m
Altura libre.	2,30 m

Autobuses y camiones

Con entrada y salida independientes.	3,00 m
Con entrada y salida única.	6,00 m
Altura libre.	4,50 m

Cuando se trate de vehículos de características especiales, estas dimensiones se ajustarán al caso en cuestión.

Artículo 71. Condiciones de volumen.

1. Altura: en garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2'30 m en cualquier punto.

2. Número de vehículos autorizados: El número de coches a alojar en cada garaje no podrá exceder del correspondiente a 20m² por coche, debiendo estar señalados en el pavimento los emplazamientos de los vehículos, así como los pasillos de acceso a los mismos.

Los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia deberán comprender un plano en que esté dibujada esta señalización.

Artículo 72. (.....)

Artículo 73. (.....)

Sección 6ª. Edificios destinados a otros usos.

Artículo 74. Edificios destinados a otros usos.

Las condiciones de edificación de construcciones destinadas a otros usos se regirán por la legislación especial aplicable en cada caso, sin perjuicio de las normas generales fijadas en las presentes Ordenanzas.

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE ORNATO Y ESTÉTICA URBANA.

Sección única.

Artículo 75. Composición estética y arquitectónica urbana.

1. Los edificios y construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente estético de la zona, sector, calle o plaza, para que no desentonen del conjunto medio en que estuvieren situados, ni limiten excesivamente el campo visual para contemplar las bellezas naturales, ni rompan la armonía del paisaje.

2. Los propietarios y sus técnicos deberán tener en cuenta, por tanto, al proyectar las fachadas, que la responsabilidad del conjunto estético de las zonas, calles y plazas corresponde al Ayuntamiento; por lo que deberán aplicar las observaciones que, a este respecto, prescriba la Corporación Municipal.

3. Podrá, además, denegarse la licencia de edificación al proyecto que constituya un ataque al buen gusto o resulte extravagante, ridículo, impropios o inadecuados al ambiente de su situación o emplazamiento.

Artículo 76. Fachadas.

1. Se declara la composición estética libre en la construcción de las fachadas de los edificios, aunque, según lo establecido en el artículo anterior, se evitarán siempre efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, plaza o calle, contiguos o próximos, a fin de obtener la armonía del conjunto. Se exceptúan de esta regla general de composición estética libre, las fachadas de los edificios cuando se proyecte emplazarlos en sectores, manzanas, plazas o calles de la ciudad de interés histórico o artístico, para los que el Ayuntamiento acuerde condiciones especiales, a fin de respetar su carácter ambiental, o en lugares donde deba, o simplemente convenga, conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico acusado; pudiendo exigirse en todos estos casos el empleo de materiales y sistemas constructivos determinados.

2. En la construcción de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibido los que por su blandura, permeabilidad o mal estado perjudiquen al decoro u ornato de la vía pública.

3. A estos efectos, se construirán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública. En particular, cuando se trate de edificios contiguos con diferentes alturas será obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal causa queda visto, el cual deberá retirarse de la línea medianera para poder establecer en él aberturas si ello fuera necesario para conseguir una composición adecuada.

Artículo 77. Fachadas de establecimientos.

La instalación o reforma de fachadas de establecimientos comerciales e industriales han de ser solicitadas mediante instancia, acompañada, por triplicado, de un plano a escala 1:50, como mínimo, y Memoria en la que se indique claramente los materiales que hayan de emplearse, los tonos de color y demás características que permitan apreciar la relación con la fachada del edificio y urbana de la zona; debiendo observarse las limitaciones de los salientes fijadas en estas Ordenanzas.

Artículo 78. Conservación de fachadas.

1. Todas las fachadas de edificios y locales comerciales e industriales, deberán en todo momento encontrarse en las debidas condiciones de estética y ornato.

2. (...)

3. Lo anterior se entiende sin perjuicio del ejercicio por el Ayuntamiento de la competencia que le atribuye la vigente legislación urbanística para ordenar la ejecución de las obras necesarias para que los propietarios mantengan los terrenos, urbanizaciones edificaciones y carteles en las debidas condiciones que requiere el ornato y estética públicos.

Artículo 79. (...)

Artículo 80. Vallado de solares y terrenos urbanos sin edificar.

1. Todos los solares estarán cercados con una valla de 2m de altura mínima, ejecutada con material y espesor convenientes para asegurar su conservación en buen estado.

2. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar; prohibiéndose en cualquier caso, de manera absoluta, el cierre de fincas con alambre de espino en el caso de que las mismas sean colindantes con vías urbanas o rurales o en lugares en que así lo requiera la seguridad o tránsito de personas.

3. Este cerramiento deberá situarse en la alineación oficial de la calle, a cuyo efecto, al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de terrenos y solares tendrán obligación de solicitar en el plazo de un mes, a partir de la apertura de las mismas, la alineación correspondiente y la licencia para construir la valla.

4. Asimismo, cuando se produzca el derribo de cualquier edificio o construcción con fachada a la vía pública, y no se edifique inmediatamente el solar, será obligatoria la actuación prescrita al respecto en el artículo 42.3 de estas

Ordenanzas, para proceder a la construcción de la valla, previa obtención e la preceptiva licencia.

Artículo 81. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la antelación que cada caso permita.

Artículo 82. Construcciones provisionales en interior de solares.

1. Se permitirá la construcción de cobertizos o construcciones provisionales en el interior de los solares como instalación auxiliar para y durante la ejecución de la obra a realizar, siempre que no contengan más de una planta ni su superficie exceda del 30% de la del solar. Pero estas construcciones provisionales se harán en forma que su aspecto no pueda perjudicar al ornato público y las licencias correspondientes serán valederas por el plazo que señale el Ayuntamiento.

2. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas últimas.

3. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

CAPÍTULO VI. INFRACCIONES Y SANCIONES

(.....)

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de la publicación en el B.O.R.M del anuncio de su aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

ANEXO: NORMAS SOBRE PREVENCIÓN DE INCENDIOS

(.....)