

## CAPITULO V.- DE LAS OCUPACIONES DE LA VIA PUBLICA

ARTº 20º.- No se permitirá depositar ningún material que obstruya totalmente la vía pública, y sí parcialmente y en condiciones de seguridad durante las obras solicitando y obteniendo previamente la licencia municipal para este fin.

ARTº 21º.- Los materiales o escombros procedentes de obras o derribos, se transportarán a los vertederos designados por la Entidad Urbanizadora o, en su caso, por la Corporación.

## CAPITULO VI.- DE LAS CONDICIONES DEL REGIMEN DEL SUELO

ARTº 22º.- Las parcelas que se designan en el subsiguiente Proyecto de Parcelación, se considerarán a todos los efectos indivisibles.

ARTº 23º.- Podrán agruparse dos o más parcelas, para formar una superficie mayor, siempre que se cumplan las condiciones de densidad, número de plantas y alineaciones previstas, bastando la aprobación Municipal al respecto, del esquema que se presente del conjunto, y siempre que no se produzca ruptura de la unidad urbanística que define el presente Plan Especial de Reforma Interior.

## CAPITULO VII.- DE LAS DEFINICIONES E INTERPRETACIONES

ARTº 24º.- "Edificabilidad" es el volumen que es posible construir en una parcela y viene dado por un número de metros cúbicos resultantes de multiplicar el coeficiente de densidad asignado a la parcela o al solar, por la superficie neta de la misma.

ARTº 25º.- "Superficie" neta de la parcela o el solar es la que resulta limitada por los linderos medianeros y por las alineaciones de fachadas a las calles.

ARTº 26º.- "Rasante" del terreno, es la cota del plano horizontal que se determina por la altura del punto medio de la alineación de fachada y se considerará la media aritmética.

ARTº 27º.- "Volumen edificable", para calcularlo, a efectos del coeficiente de densidad y de la edificabilidad, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) El volumen se contará por encima de la rasante del terreno, definida en el artículo anterior, y siempre que la parte edificada por debajo de dicha rasante que no se contabiliza, ocupe una superficie inferior o como máximo igual a la de las plantas superiores.
- b) No se contabilizará el volumen de los patios interiores de dimensiones iguales o superiores, que en los que se inscriban una circunferencia de 3,00 m. de  $\phi$ .
- c) En los cuerpos volados, balcones y porches cerrados por dos o tres de sus lados, se contabilizará la mitad del volumen; los balcones, porches y cuerpos cubiertos sin cerrar lateralmente, no contará a los efectos de volumen.

ARTº 28º.- "Altura de la edificación", es aquella resultante de medir desde la rasante del terreno, hasta el plano inferior del forjado de la última planta (cubierta), siendo en cualquier caso inferior a siete metros (7 m.).

#### CAPITULO VIII.- DE LAS CONDICIONES DE COMPOSICION Y EDIFICACION

ARTº 29º.- Las alturas libres interiores máximas y mínimas en planta de edificación de viviendas y en piezas habitables serán de 3,50 m. y 2,50 m. respectivamente, debiendo atenerse en conjunto a las normas recogidas en el Artº. 28.

ARTº 30º.- Por encima de la altura máxima edificable y sobre el forjado de cubierta, podrá construirse un pretil a fachada o fachadas, o alrededor de toda la edificación de hasta un metro de altura.

ARTº 31º.- Los paramentos en vías públicas deberán de ser tratados siempre como fachadas, y los paramentos medianeros visibles desde las mismas, serán tratados en armonía con la fachada, de manera sencilla y decorosa.

ARTº 32º.- Se permitirán solamente fuera de las alineaciones proyectadas, salientes y vuelos siempre que estos cumplan con las siguientes especificaciones:

- 1) El vuelo máximo o saliente sobre la alineación de la fachada no excederá de 60 cm.
- 2) La distancia mínima de los vuelos a las medianeras será igual o superior a un metro (1 m.) contando hasta el eje de la medianera.
- 3) Jambas y alfeizares podrán salirse hasta 5 cm. del paramento de fachada en planta baja.

ARTº 33º.- No se permitirán piezas habitables en sótanos o semisótanos, pudiendo destinarse éstos solamente a garages o almacenes de la vivienda o de uso del propietario, respetándose en el caso de existir semisótano, todo el cuadro de alturas fijados en artículos precedentes.

ARTº 34º.- La composición será libre, más no se permitirán las edificaciones de materiales pobres o mal ponderados, ni de los que por sus volúmenes desproporcionados desentonen del conjunto.

ARTº 35º.- No se permitirán edificaciones con cubierta de teja plana, chapa de fibrocemento, chapa metálica, teja vidriada o pizarra, siendo la cubierta resuelta bien de azoteas, bien en tejado de teja árabe o bien en soluciones mixta de ambas.

ARTº 36º.- No se permitirá ni el alicatado, ni el recubrimiento de las fachadas con materiales oscuros, brillantes o vidriados, en superficies cuyas dimensiones sean superiores al 15% de la misma, aconsejándose el uso de los materiales y acabados tradicionales de nuestra región.

CAPITULO IX.- OTRAS DISPOSICIONES

- ARTº 37º.- El abastecimiento de agua potable a las parcelas se efectuará conectando a la red general de distribución.
- ARTº 38º.- La acometida a la red de energía eléctrica, red telefónica y otras similares, se dispondrá dentro de la parcela de acuerdo con las prescripciones y reglamentos de las compañías suministradoras de los servicios.
- ARTº 39º.- Todas las aguas residuales se conducirán a la red general de alcantarillado prevista, no pudiendo establecerse ningún otro sistema de eliminación o depuración de aguas fecales.
- ARTº 40º.- Los cuartos de baño, aseos y despensas podrán utilizarlos sistema de ventilación forzada, los cuales cumplirán con la legislación vigente.
- ARTº 41º.- No se permitirán los depósitos de agua elevados que se encuentre exentos de la edificación, ni los aeromotores.

TITULO II.- ORDENANZAS DE LAS ZONAS DE EDIFICACIONES  
RESIDENCIALES

CAPITULO UNICO: DE LAS CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN

- ARTº. 42º.- El uso específico de las parcelas es el de la construcción de viviendas residenciales, prohibiéndose expresamente el uso industrial de las mismas.
- ARTº. 43º.- Se permitirán simultáneamente las actividades profesionales o artesanales del Propietario estableciéndose también en su caso consultas, estudios, bufetes, etc., del Propietario de la vivienda.
- ARTº. 44º.- El coeficiente de densidad de la edificación a aplicar sobre la superficie neta de parcelas será el de 4,50 - m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- ARTº. 45º.- La edificación dentro de las parcelas se ajustarán a las alineaciones fijadas para ambas fachadas en el Plan Especial, quedando el patio jardín resultante libre de construcción o cubrición alguna.
- ARTº. 46º.- El valor de la Edificabilidad por parcelas vendrá dado en el Proyecto de Urbanización al fijar la superficie de las mismas.
- ARTº. 47º.- La altura máxima de la edificación será de dos plantas o de siete metros en ambas fachadas, caso de existir desnivel entre ambas, en la inferior se mantendrá la altura al menos en 1ª crujía o en todo caso deberá quedar retranqueada de la fachada, bajo los planos que a 45º se trace por la misma a una altura de 1 metro sobre la cara superior del forjado de la última planta.
- ARTº. 48º.- Serán obligatorios los garages o cocheras anexos a las viviendas e integradas en la edificación, de carácter particular para uso del propietario, y con acceso directo desde la vía pública, o a través del jardín.