

al resolver el expediente, podrá imponer al propietario la obligación de ejecutar tales obras en un plazo determinado.

Art. 165. La Autoridad municipal ordenará el apuntalamiento del edificio que deba derribarse o repararse, siempre que lo juzgue oportuno. En casos de urgencia, podrá ordenarlo directamente al Servicio de Edificación particular.

Art. 166. 1. De los derribos se dará previo conocimiento a la Autoridad municipal, la que determinará, en su caso, el alcance de la obligación de levantar cercas de precaución.

2. Antes de procederse al derribo del edificio especialmente si es ruinoso y las fincas colindantes no tienen un perfecto estado de solidez, se colocarán apeos y codales para evitar que sufran los edificios contiguos. El gasto correspondiente correrá a cargo del propietario de la casa que se haya de derribar.

3. Para la colocación de los mencionados apeos y codales se pondrá de acuerdo el facultativo elegido por el propietario que quiera verificar el derribo, con el que nombren sus vecinos, y, en caso de discordia, los interesados nombrarán un tercero; pero si el propietario o propietarios no hicieran el nombramiento de su perito, dentro del plazo que el Ayuntamiento les hubiere concedido, hará sus veces un Arquitecto municipal designado por el Jefe del Servicio de Edificación particular.

4. Todo derribo se verificará precisamente en las primeras horas de la mañana, es decir, hasta las ocho en verano y hasta las nueve en invierno, exceptuando el de la parte interior del edificio, que podrá practicarse a todas horas, mientras no se trate de paredes que den a patios comunes.

5. No obstante, se permitirá el derribo de fachada y patios comunes durante las horas ordinarias, si existiese una cerca de precaución que las cubriera completamente.

Art. 167. 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, y sin perjuicio de emplear tabladillos de precaución para el derribo de las paredes exteriores.

TITULO SEXTO

MANZANAS Y EDIFICIOS SINGULARES

Art. 168. 1. En casos especiales debidamente justificados podrá autorizarse la ordenación singular, en cuanto a la altura y situación de los edificios, de una manzana determinada, en forma distinta a la prevista en las normas generales de estas Ordenanzas o en los planos parciales.

2. En todo caso, para conceder la autorización a que se refiere el párrafo anterior será necesario que concurren las siguientes condiciones:

- a) que la ordenación afecte a una manzana completa;
- b) que el volumen edificable sea inferior al normalmente permitido;
- c) que la superficie edificable sea menor de la permitida y que esta diferencia se destine a espacios libres con jardines;
- d) que no se perjudique de manera sensible el soleamiento ni las condiciones higiénicas en general de ninguna edificación situada en sus zonas de influencia;
- e) que las partes en que se sobrepase la altura reglamentaria queden dentro de la línea de los 45°, trazada desde el punto más alto permitido normalmente por estas Ordenanzas, a excepción de las torres y otros determinados elementos, que se podrán permitir, dentro también del volumen total y de las restantes condiciones, cuando sean informados favorablemente desde el punto de vista estético, y

f) que el proyecto alcance cualidades estéticas que merezcan consideración preferente y su ejecución se lleve a cabo mediante el empleo de estructuras y materiales de reconocida permanencia y nobleza.

3. Será también necesario que con la petición de autorización se presente un anteproyecto en el que, con los documentos y perspectivas necesarias, se justifique la solución de situación y volumen de edificación que se hubiere adoptado y se estudie comparativamente dicha solución con la permitida normalmente por estas Ordenanzas y la sombra proyectada sobre las calles y manzanas circundantes a las 9, 12 y 15 horas del día más corto del año.

4. Se propondrá, asimismo, un plazo para la realización de las obras. El Ayuntamiento podrá aceptarlo o fijar otro que considere más conveniente y adoptar las disposiciones necesarias para su cumplimiento.

Art. 169. 1. La autorización para la construcción de edificios singulares obedecerá tan solo a razones de carácter urbanístico, en relación con el destino del edificio o edificios, y para que proceda será indispensable que el solar o conjunto de solares, de una superficie total máxima de 2.500 m.², se halle en alguno de los siguientes casos:

a) solares situados en el cruce de dos vías de amplitud, cada una de ellas, igual o superior a 30 m., y

b) solares que constituyen los puntos destacados de fachada de manzana a grandes plazas.

2. La interpretación de las condiciones fijadas en el párrafo anterior será restrictiva, es decir, que no bastará que las circunstancias de emplazamiento no se opongan a la concesión de autorización de edificio singular, sino que será preciso que, desde el punto de vista urbanístico, resulte deseable su erección.

Art. 170. 1. Las condiciones mínimas que se exigirán a los edificios singulares son las que se fijan en las siguientes normas:

1.^a Ninguna de las fachadas a la vía pública tendrá menos de 20 m. de extensión. Si diera frente a dos vías adyacentes, cuyo ángulo estuviera cortado por un chaflán, recto o curvo, la fachada a cada calle, a los efectos del cómputo de la extensión mínima antes indicada, se considerará formada por la que realmente tenga más la parte contigua del chaflán recto, o de la cuerda del curvo, comprendida entre la alineación de la calle y el pie de la perpendicular trazada al mismo, o a la cuerda, desde el vértice o punto de intersección de la prolongación de dichas fachadas, y siempre que el tramo de fachada correspondiente a cada calle tenga un mínimo de 12 m. (fig. 38).

2.^a Sobre la altura reguladora máxima, sólo se permitirá añadir al edificio normal el volumen de edificación correspondiente a dos plantas de altura mínima.

3.^a Si el edificio o conjunto presenta en sus lindes con las construcciones o solares vecinos paredes contiguas o medianeras, a partir de la altura reguladora máxima correspondiente a la anchura de las vías a que dé frente, o de la que más regularice o equilibre su composición con la de dichas construcciones vecinas, deberá retirarse a lo menos 2 m. de las líneas divisorias con los predios contiguos.

4.^a Sobre el conjunto obtenido en la forma descrita en la norma 2.^a, sólo podrán alzarse cuerpos terminales para completar la composición de los bloques arquitectónicos que no ocupen más de un quinto de la superficie del solar edificable hasta la altura reguladora máxima.

5.^a La altura total del edificio que se obtenga con la adición de los cuerpos indicados en la norma anterior no pasará del doble de la mencionada altura reguladora máxima, salvo lo que se dispone en la norma siguiente.

6.^a Las condiciones de altura y superficie edificada señaladas en las precedentes normas podrán modificarse siempre que no se aumente el volumen establecido por las mismas.

7.^a Los patios interiores de luz y ventilación tendrán las dimensiones mínimas que resultan de completar el cuadro que figura en el art. 47 de estas Ordenanzas, siguiendo análoga ley de crecimiento, a partir de los 22,35 m. de altura consignados allí como última altura de la escala.

8.^a Todas las fachadas visibles desde la vía pública estarán construidas con materiales nobles, incluso las fachadas laterales resultantes de la aplicación de la norma 3.^a.

9.^a La decoración de los frentes de las tiendas y demás establecimientos comerciales que se instalen en estos edificios deberán seguir las normas fijadas para las calles de primera categoría y primera categoría especial.

10.^a Estos edificios, o conjunto de ellos, deberán solucionar en su interior el aumento de aparcamiento de vehículos que pueda preverse en sus inmediaciones por razón de su mayor cabida.

2. Cualquier excepción a las normas fijadas en este artículo necesitará la aprobación de la Comisión central de Urbanismo.

Art. 171. Las peticiones de permiso para la construcción de edificios singulares serán informadas por una ponencia integrada por los Arquitectos Jefes de los Servicios de Edificación particular, Extensión y Reforma, y Edificios artísticos y arqueológicos y Ornato público. Por riguroso turno, uno de dichos Arquitectos actuará, en nombre del Ayuntamiento, de Inspector de las obras, a fin de garantizar el exacto cumplimiento de las condiciones reglamentarias o de las que se impongan, con facultades suficientes para ordenar, en nombre del Ayuntamiento, la suspensión de los trabajos, en caso de incumplimiento de alguna de ellas.

Art. 172. Los proyectos de edificios singulares, además de constar de todos los documentos exigidos por estas Ordenanzas para las solicitudes de permiso de obras, deberán ir acompañados de una perspectiva exterior en la que figuren los edificios vecinos y próximos, fotografías del emplazamiento y una memoria descriptiva de la nueva construcción. Se hará constar en ellos el destino de las construcciones, el cual no podrá variarse sin el previo consentimiento del Ayuntamiento, y se completarán con un gráfico esquemático de la sombra proyectada por la misma, a las 9, 12 y 15 horas del día más corto del año, sobre la vía pública y sobre los edificios próximos. Todos estos documentos se presentarán por quintuplicado.

Art. 173. Los proyectos de manzanas y edificios singulares se someterán a información pública durante un mes y deberán ser aprobados por el Ayuntamiento pleno previamente a la concesión de la correspondiente licencia de obras.

TITULO SEPTIMO (*)

INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Licencias

Art. 174. 1. Se requiere previa licencia municipal para parcelar o reparcelar terrenos, efectuar movimientos de tierras, cortar árboles y arbustos, levantar nuevas construcciones y ampliar o modificar la estructura, la distribución o el aspecto

(*) En 4 de agosto de 1966 el Ayuntamiento Pleno aprobó un nuevo texto de este Título Séptimo, que no se halla aún vigente por hallarse pendiente de ulteriores trámites.