

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION.

TITULO I.- DE CARACTER GENERAL Y DEFINICIONES.

1.1.- Las presentes Ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que regulan el proceso de la edificación, garantizando la posibilidad de que éste se lleve a cabo de forma armónica y coherente dentro del Proyecto de Delimitación propuesto para cuantos actos de edificación se realicen a partir de la fecha de aprobación definitiva de las mismas.

1.2.- El ámbito de aplicación territorial y normativo se circunscribe a la totalidad del suelo delimitado como urbano, tal como queda definido en el documento gráfico correspondiente, siendo también de aplicación al suelo no urbanizable a través de la normativa incluida en el Título VI de esta Ordenanza.

1.3.- La inspección urbanística se ejercerá por los órganos a que se refiere el título sexto de la Ley de Régimen del Suelo, dentro de sus respectivas competencias.

En el caso de que hubiera edificios declarados monumentos nacionales, provinciales y locales, conjuntos histórico-artísticos, o parajes pintorescos, regirá la legislación específica vigente en la materia.

Especialmente, corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones urbanas - obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles (art. 190)

El incumplimiento grave, por el Ayuntamiento, de las obligaciones derivadas de la Ley de Régimen del Suelo la transgresión de las presentes Ordenanzas, como planeamiento urbanístico vigente, o la actuación con notoria negligencia en este orden de cosas, será sancionada por el Consejo de Gobierno de la Junta Regional de Extremadura de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 218 de la citada Ley.

Las infracciones urbanísticas originadas por la vulneración de estas Ordenanzas, llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los responsables y de conformidad con el régimen legal que a éstos efectos determina el capítulo segundo, Título VII de la Ley de Régimen del Suelo.

1.4.- A efectos de la aplicación de las presentes Ordenanzas, los conceptos que a continuación se expresan, se entenderán dentro del significado con que se definen a continuación:

a.- Rasantes.

-Es la cota vertical del suelo urbanizado en cada punto de la alineación.

-A efectos de medición de altura de la edificación la rasante utilizable será la que corresponda al punto medio de la longitud de la fachada correspondiente, siempre que no exceda de 20 m. en este caso será medida a 10m. desde el punto más bajo.

b.- Altura de la edificación.

-Será la distancia comprendida entre la rasante y la cara inferior del último forjado, medida desde la rasante.

c.- Altura de planta.

Será la distancia comprendida entre la cara superior del forjado y la inferior del consecutivo de una misma edificación.

d.- Altura de planta baja.

Será la distancia existente entre la rasante y la cara inferior del forjado de la primera planta.

e.- Alineaciones.

Son líneas de edificación existentes o bien de nuevo trazado según la descripción gráfica a las que tendrán que ceñirse las fachadas de las construcciones en todo el frente de la parcela.

f.- Distancia entre edificaciones.

Es la distancia mínima de las existentes entre las fachadas enfrentadas de dos edificaciones medidas en cualquier punto de ambas.

g.- Edificabilidad.

Es el índice que define el volumen edificable permitido en una determinada área de suelo, expresándose en cifras relativas a la superficie del solar en m^3/m^2 . A efectos de su medición se computará toda la edificación, incluso los cuerpos volados por encima del nivel de la rasante, con las siguientes salvedades:

- No computarán las terrazas abiertas, lateral y frontalmente.
- Las terrazas cerradas lateralmente computarán en un 50% como volumen.

h.- Sótano y semi-sótanos.

Se considerará como sótano toda planta de edificación cuyo plano inferior de techo se encuentre a menos de 1 metro por encima de la rasante de calle; Se considerará como semi-sótano la planta de edificación cuyo plano inferior de techo se encuentre a menos de 1,90 m. por encima de la rasante de la calle.

TITULO II.- ACTOS DE EDIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO.

- 2.1.- Los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere el artículo 178 de la Ley de Régimen del Suelo, estarán sujetos preceptivamente a la obtención de previa licencia.
- 2.2.- El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local, de acuerdo con lo establecido en el art. 178 de la Ley de Régimen del Suelo.
- 2.3.- La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en Ley.
Toda denegación de licencias deberá ser informada por el Ayuntamiento.
- 2.4.- Todos los proyectos para los que se solicite licencia municipal, sujetos a las presentes Ordenanzas, deberán ser informados por el Ayuntamiento.
- 2.5.- Los actos de edificación y uso del suelo relacionados en el artículo 178 de la Ley de Régimen del Suelo, efectuados sin licencia, o sin ajustarse a las condiciones exigidas en la misma, conllevarán una suspensión inmediata decretada por el Alcalde, o por el consejero de O.Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta Regional de Extremadura..
- 2.6.- El suelo urbano comprendido en la presente delimitación no podrá ser edificado mientras no cumpla las siguientes determinaciones:
- a.- Merecer la calificación de solares por contar con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, acceso rodado y encintado

de aceras, en la vía a que la parcela da frente.

- b.- Estar comprendido, dentro de superficies edificables, es decir, no formar parte de vías, espacios públicos o zonas verdes no susceptibles de edificación privada.
- c.- Cumplir con las dimensiones mínimas para solares edificables siguientes:

longitud mínima de fachada 6 m.

Fondo mínimo 15 m.

Superficies mínimas 100 m².

Quedarán exentos de cumplir estas dimensiones mínimas los solares que tuvieran existencia catastral con anterioridad a la entrada en vigor de esta Delimitación de Suelo Urbano.

- 2.7.- Se considerará como no edificable todo suelo urbano que no cumpla las anteriores condiciones, por lo que, podrá ser objeto de expropiación, compensación o parcelación de acuerdo con la legislación vigente,

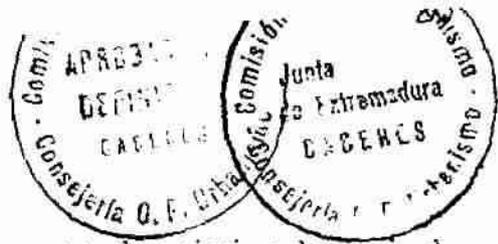
TITULO III.- CONDICIONES DE USO E HIGIENICAS.

3.1.- A efectos de las presentes Ordenanzas se consideran los siguientes usos:

- a.- Viviendas en agrupaciones multifamiliares, o con caracter unifamiliar.
- b.- Comercial.
- c.- Oficinas públicas y privadas.
- d.- Espectáculos públicos y salas de reunión.
- e.- Hostelería.
- f.- Cultural.
- g.- Deportivo.
- h.- Sanitario.
- i.- Religioso.
- j.- Asistencial.
- k.- Garajes y almacenes.
- l.- Industrial, limitado al que sea compatible con la vivienda, compuesto por servicios artesanos, talleres y pequeña industria, situadas en plantas bajas de los edificios de viviendas o en edificio independiente. La potencia máxima instalada será, de 10 c.v. y sonoridad inferior a 50 decibelios, con prohibición de producir humos y vertidos contaminantes.

3.2.- Las situaciones permitidas para los usos - espectáculos públicos, deportivos, de garajes y almacenes, o industrial, con tanto en plantas bajas de edificaciones como en edificios totalmente destinados a cada servicio.

3.3.- Los restantes usos no especificados en el artículo anterior podrán ser permitidos - en plantas altas de edificación; cuando se trate del uso comercial, dichas plantas deberán ir unidas necesariamente a la planta baja.



- 3.4.- No se permiten los usos de vivienda, ni de oficinas públicas o privadas en plantas de sótano o semi-sótano; los restantes -- usos podrán ser permitidos en esta situación cuando vayan unidos al uso de la --- planta baja correspondiente o como anexo a la misma.
- 3.5.- La superficie mínima de los patios de parcela será superior o igual a nueve metros cuadrados , permitiendo en cualquier caso inscribir un círculo de 3 metros de diámetro en el patio.
- Las luces rectas de las habitaciones, medidas normalmente al plano de fachada en el eje de cada hueco hasta el muro más -- próximo, no serán menores de tres metros.
- 3.6.- El espesor mínimo de los cerramientos de los edificios destinados a viviendas será de un pie, en fachada o espacios libres equiparados a ellas, compuesto por medio -- pie, cámara y tabique, como mínimo, y de medio pie en medianerías.
- 3.7.- En construcciones de nueva planta se obligará a la disposición de los elementos necesarios para el perfecto saneamiento de los espacios libres de edificación.
- 3.8.- Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentadas para cada uno de los -- usos permitidos, especialmente en lo referente a las condiciones mínimas de habitabilidad (Orden del Ministerio de Gobernación de 29 de Febrero de 1.944). (Véase el ANEXO al final de estas Ordenanzas).

TITULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION PA-
RA EL AREA TOTALMENTE CONSOLIDADA.

- 4.1.- Se considerará área totalmente consolidada a efectos de estas Ordenanzas aquella que figure delimitada en el "plano de Delimitación correspondiente" de este proyecto. Dentro de estas áreas se señalan, cuando existen, las construcciones calificadas "de Conservación predominante" para las cuales rige el artículo 4.12., además de los de carácter general del área. En cualquier caso, para construcciones de más de 100 años regirá la vigente legislación sobre Patrimonio Histórico-Artístico, en cuanto se refiere a los valores de este carácter que pudieran contener.
- 4.2.- Para la obtención de licencias de obras de demolición total será preceptivo, en todo caso, la presentación de la siguiente documentación como parte del correspondiente proyecto:
- a.- Planos a escala de 1:50 de plantas, alzados, secciones y los de detalle que se estimen necesarios para una correcta definición de la obra que se proyecte demoler.
 - b.- Fotografías de carácter general o particular que complementen la información anterior.
 - c.- Justificación escrita de las causas que motiven la demolición y destino del solar resultante.

d.- Memoria descriptiva de la construcción a demoler con referencia a las soluciones constructivas propias en relación con las tipologías características de la localidad y comarca y su aportación a la calidad ambiental de la localidad y del espacio o espacios donde está situada.

e.- Si la edificación a demoler contuviera elementos ornamentales o de otro carácter de interés cultural general (escudos, inscripciones, relieves, cerrajería, etc.) se acompañará relación detallada de los mismos indicándose el destino que se le asignará.

f.- Si la demolición afectara a elementos complementarios: arbolado, cercas, etc., se seguirán respecto a ellos las mismas prescripciones en cuanto a su referenciación gráfica y justificación de su desaparición o cambio de situación que para la construcción principal.

4.3.- Para obras de reforma interior el proyecto contendrá los siguientes documentos:

a.- La misma documentación gráfica a que se refieren los apartados a y b del artículo anterior, con escalas adecuadas a la importancia de la actuación que se pretende.

b.- Justificación escrita de las causas que motiven la reforma con expresión de los usos de cada pieza, tanto existentes como proyectados.

- c.- Relación de elementos arquitectónicos de interés cultural general que pudieran existir en el interior con su localización en los planos, descripción y época de construcciones.
- d.- Memoria descriptiva y justificativa de las soluciones constructiva proyectadas en relación con las existentes.

4.4.- La documentación exigida para obras de reforma exterior será la que sigue:

- a.- Planos a escala mínima 1:50 de plantas, alzados secciones del estado anterior de la construcción que se pretenda reformar exteriormente, -- así como los de detalle que sean -- necesarios para una correcta definición gráfica.
- b.- Memoria descriptiva de las soluciones constructivas existentes con -- especificación de sus características más significativas en relación con las tipologías arquitectónicas-históricas en cuanto a la calidad y estado de conservación.
- c.- Planos de las obras de reforma que se proyecten, a las mismas escalas que los del apartado anterior.
- d.- Justificación de las obras proyectadas en relación con las soluciones existentes de la propia construcción y las del espacio o espacios públicos en que está situada, en cuanto a la adecuación de las soluciones proyectadas a la calidad arquitectónica y ambiental de aquellos.

e.- A estos últimos efectos se acompañará la documentación gráfica de carácter particular o general que se estime necesaria para la debida justificación: alzados o/y secciones de conjunto, fotografías o fotomontajes, etc.

Como mínimo, los planos de conjunto comprenderán alzados de la construcción que se pretenda reformar en unión de los de las contiguas, o próximas a escala mínima de 1:100.

4.5.- Si la licencia de obras que se pretende obtener se refiere a construcciones de nueva planta, además de la documentación que comprende el artículo anterior, se exigirá la siguiente:

- a.- Justificación de su localización en función de la calidad ambiental no sólo del lugar de emplazamiento sino también del entorno paisajístico próximo y de la calidad del suelo, tanto desde el punto de vista de su rendimiento agrícola como del de otros aspectos de interés que pudiera ofrecer.
- b.- Justificación de la solución volumétrica adoptada como generadora de incidencias visuales en el entorno próximo o general.
- c.- Se justificarán las soluciones adoptadas en función del valor de las vistas sobre el paisaje del entorno en el caso en que el solar forme parte de una plataforma o cornisa de observación de temas de interés destacado, sean o no urbanas.

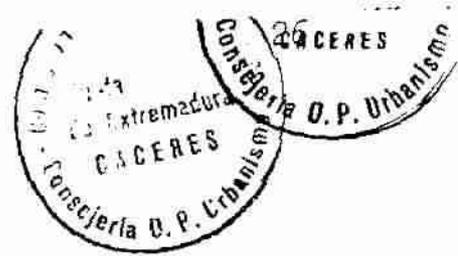
d.- Justificación de la integración de la solución proyectada al medio ambiental que puede afectar, en función de la composición y diseño adoptados, así como de las formas de empleo, clase, color y textura de los materiales que se utilicen.

4.6.- Documentación complementaria.

- a.- La administración podrá recabar en cualquiera de los casos anteriores la información complementaria que estimara necesaria para una mejor definición de los aspectos contenidos en ellos.
- b.- Los propietarios facilitarán el acceso al interior de las construcciones, si se estimara necesario aclarar los extremos contenidos en la documentación del proyecto, a los miembros, técnicos o delegados de la corporación municipal.
- c.- El Ayuntamiento se obliga a constituir un archivo con la documentación a que se refieren los artículos anteriores, mantenido en estado de orden y conservación adecuados para una durabilidad prolongada.

4.7.- Alineaciones y alturas de la edificación.

- a.- No se autorizará la modificación de las alineaciones exteriores e interiores existentes, salvo que estén reflejadas en plano correspondiente.
- b.- No se permitirán otros aumentos de altura de la edificación cuya renovación o reforma se autorice, que los -



que corresponden a construcciones que tengan una diferencia de altura apreciable y, en todo caso, inferior a -- dos metros respecto a la de las colin-- dantes o a la media general de la ca-- lle. La edificación no podrá sobrepasar de dos plantas, incluida la ba-- ja, con carácter general, quedando fuera de ordenación cualquier edifica-- ción que sobrepase esta altura, excep-- tuando el Palacio del Obispo, que se considera edificio singular (Pg. 32).

- c.- En todo caso, cuando se autoricen es-- tos aumentos o si la construcción es de nueva planta, deberá respetarse la uniformidad o los ritmos de variabili-- dad de los niveles de las distintas - plantas que existan en el espacio pú-- blico en que esté situada, la edifica-- ción, sin pasar nunca de las dos plantas.

4.8.- Integración en el entorno.

- a.- En los proyectos correspondientes a - obras de nueva planta, y en general - a los que supongan reforma o renova-- ción de edificios existentes, se con-- siderarán las soluciones externas co-- mo integrantes de los ámbitos públi-- cos en los que se encuentran, a los - que deberán integrarse con la debida - subordinación y no como soluciones de exclusivo planteamiento particular.
- b.- No se considerarán admisibles, proyec-- tos que no justifiquen de forma clara sus soluciones de composición y em-- pleo de los materiales en función del paisaje libre o edificado en que están situados o van a situarse, justifica-- ción que se considerará parte funda--

c.- A los efectos de este artículo se ---
tendrán presentes las tipologías edi-
ficatorias existentes desde un análi-
sis de la composición volumétrica de
conjunto, ritmos de relación hueco-ma-
cizo, tipología y proporción de hue-
cos y de elementos superpuestos a las
fachadas (aleros , balcones, etc.),-
formas, pendientes y materiales exte-
riores de las cubiertas, etc.

4.9.- Composición de fachada y materiales.

a.- En las aperturas de huecos a las fa-
chadas exteriores, las soluciones que
se proyecten serán respetuosas con --
los aparejos y clases de materiales -
existentes.

b.- Pueden admitirse vuelos sobre los pa-
ramentos de fachada de los espacios -
públicos y privados, siempre que exis-
tan en los ámbitos propios y que la -
composición y ritmo general que tie-
nen ellos lo aconsejará.

En este caso las soluciones que se pr
yecten responderán al concepto básico
de las muestras tradicionales que ---
existan en los ámbitos públicos y pri-
vados del entorno próximo.

c.- Se prestará una especial atención al
color y textura de los materiales de -
fachadas como factores básicos de una
integración ambiental adecuada en los
paisajes libres y en los edificados.-
Las soluciones que se proyecten en es-
te aspecto se especificarán con deta-
lle y se justificarán en la documenta-
ción del proyecto relacionándolas con
los ámbitos a que afecte visualmente -
la obra proyectada.

4.10.- Cubiertas.

- a.- El material exterior de las cubiertas será de teja curva de color rojo, tanto en las obras de nueva planta — como en las renovaciones y retejados, procurándose el reemplazo del material antiguo.
- b.- Podrán autorizarse pequeñas claraboyas para iluminación del espacio bajo cubierta.
- c.- No se permitirá la construcción de áticos retranqueados, ni otro uso en los espacios bajo cubierta que el de almacén de productos agrícolas.

4.11.- Obras de urbanización.

- a.- En las obras de carácter público (pavimentaciones, redes de servicio, -- fuentes, lavaderos, etc.) se seguirán los mismos criterios generales — en cuanto a la consecución y mantenimiento de la calidad ambiental adecuada, a través de un cuidadoso diseño y un empleo correcto de los materiales.
- b.- En las nuevas pavimentaciones se exigirá un cuidadoso tratamiento de la superficie, recurriendo al empleo de áridos adecuados en el caso de soluciones de hormigón en masa, a roturas de continuidad excesiva con despieces adecuados o al empleo de blindados de piedra y hormigón, entre -- otros recursos válidos para conseguir una textura superficial conveniente -- en algunos casos.



- c.- Se cuidará especialmente la ejecución y diseño de elementos tales como tapas de registro, rejillas, etc.
- d.- No se admitirán las instalaciones de energía y alumbrado públicos con el carácter de provisionalidad y descuido en la ejecución que son habituales. Los proyectos correspondientes comprenderán, no sólo el esquema general de la instalación, sino la localización particularizada de cada elemento y una justificación detallada de las propuestas en relación con su adecuación a los distintos espacios públicos.

4.12.- Construcciones calificadas de Conservación Predominante.

- a.- Son construcciones de conservación predominante a efectos de este Proyecto, aquellas que son calificadas como tales en el correspondiente Anexo, a continuación del presente Apartado, independientemente de que puedan estar afectadas también a aquellos efectos por declaración de Monumento Histórico-artístico o por otra normativa legal. Para estas construcciones rigen las Ordenanzas generales en tanto no se opongan a las especificadas de este artículo.
- b.- Tendrán la misma consideración aquellas construcciones de carácter público (fuentes, abrevaderos, rollos de justicia etc.) que aún no estando referenciadas en el Anexo que antes se cita, tengan interés como productos culturales populares o formales y a cuya conservación se obliga la

Corporación Municipal, hasta que una normativa en profundidad defina la diversidad de acciones que exigen -- las diferentes situaciones y rangos de valor.

- c.- De la misma manera se considerarán de conservación, predominante aquellos elementos o soluciones de la escena pública (arbolado, pavimentaciones etc.) que cooperen al carácter y calidad ambiental de ésta y sobre cuya conservación o actuaciones de reparación o mejora, se tomarán por la Corporación Municipal las medidas adecuadas.
- d.- El mantenimiento de la totalidad o de parte de cada una de las construcciones que comprende este título de penderá, principalmente, y a los -- efectos de la concesión de la correspondiente licencia de obras, de su valor cultural y de su significación como elementos constituyentes de la escena pública, de su estado de conservación estructural o funcional y de su adecuación al uso que se le asigne. Cada uno de estos aspectos ha de ser tratado con el máximo rigor, y profundidad en la documentación del proyecto que se tramite a efectos de concesión de la licencia de obras, independientemente de la que se exige en el título correspondiente de estas Ordenanzas.
- e.- Con carácter general, solamente se autorizarán las obras de consolidación y conservación general, así como las de mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y de usos adecuados que respeten al -

máximo los valores arquitectónicos - de la construcción.

De la misma manera, se fomentará la supresión de cuerpos de edificación - o elementos extraños al edificio principal, que no tengan valor cultural - reconocido.

- f.- Podrán autorizarse obras de reforma - interior o estructural en extensión - acorde con los estados de conserva-- ción o nivel higiénico de los edifi-- cios de vivienda, que deberán estar - plenamente justificados.
- g.- En el caso de edificios de carácter - monumental (iglesias, monasterios, - castillos, ermitas, palacios etc.) - tanto las obras relativas a su inte-- rior como las exteriores, se limita-- rán a las de consolidación y conser-- vación, pudiendo autorizarse las de renovación de elementos estructura-- les en eficiente estado resistente y de material de cubrición de las cu-- biertas, con empleo del procedente - del desmontaje de otro análogo. Podrán autorizarse obras menores de restau-- ración que se diferenciarán de las - partes originales del edificio sin - que ello suponga la falta de la debi-- da integración en el conjunto.
- Si las obras proyectadas rebasaran - las de conservación, consolidación y restauración limitada, y por su tras-- cendencia pudieran suponer transfor-- maciones importantes, tanto en su ex-- terior como en el interior, se remi-- tirá el proyecto a la Comisión Pro-- vincial de Urbanismo, que resolverá - lo que proceda.



h.- Las obras exteriores en la edificación general comprendida en este título, se dirigirán hacia el mantenimiento de los valores arquitectónicos que contiene , limitándose a las de conservación y consolidación y a las de renovación y restauración limitadas a que se refiere el artículo anterior.

Podrán ser aprobadas acciones de sustitución de elementos o partes en má estado de conservación con el máximo respeto hacia el valor del conjunto a través de soluciones claramente integradas en él.

ANEXO :

CONSTRUCCIONES DE CONSERVACION PREDOMINANTE

Se consideran las siguientes en el municipio :

- Parroquia de N^a. S^a. del Rosario
- Palacio del Obispo

TITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION PA--
RA LAS AREAS PARCIALMENTE CONSOLIDADAS.

5.1.- Se definen como áreas parcialmente consolidadas las incluidas en suelo urbano, no comprendidas en el título anterior, tal como aparece grafiado en el plano correspondiente de delimitación, de este proyecto.

5.2.- Tipologías edificatorias.

a.- Se permitirán las tipologías de manzana cerrada, con o sin patio de manzana, edificación abierta, así como los de edificación unifamiliar en parcela propia, en línea, agrupadas o aisladas, cada una de ellas de acuerdo con las alineaciones y demás características materializadas físicamente por el Ayuntamiento de acuerdo con la documentación gráfica de esta delimitación.

b.- La edificación en manzana cerrada con patio de parcela tendrá un fondo máximo de 20m. medidos desde la alineación de la calle, y podrá disponer de patios interiores con fines de iluminación y ventilación.

En el caso que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo a partir de la referida distancia se podrá destinar a patio trasero o corralón para almacenamiento, huerto familiar o similar.

c.- La edificación en manzana cerrada con patio de manzana tendrá las siguientes limitaciones:

-Dimensión del patio de manzana- el diámetro del círculo inscrito en la planta no será menor de vez y media la altura de la edificación,. Dicho patio deberá ser una superficie continua perteneciente a la misma parcela, sin que pueda cubrirse en forma alguna, caso que en planta baja den habitaciones vivideras.

-La alineación interior de la edificación con fachada a ese patio se fijará como máximo a 20 mts. de la calle.

5.3.- Condiciones suplementarias de los tipos de edificación.

a.- Alineaciones: deberán mantenerse estrictamente las alineaciones fijadas en el plano correspondiente.

b.- Medianerías: Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachadas, quedando prohibida la impermeabilización de las mismas con materiales bituminosos en colores oscuros, sin otro tratamiento de acabados.

c.- Voladizos: se permiten voladizos sobre las alineaciones de las calles con las siguientes estipulaciones:

-En calles de ancho menor o igual a 8 metros. no se autorizarán.

-En calles de ancho superior a 8 metros el vuelo máximo será inferior al 5% del ancho de la calle.



-Su altura mínima libre sobre la rasante será de 3,50 m.

No se admiten los cuerpos volados (volumenes cerrados en sus tres paramentos que sobresalen de la alineación de fachada).

Se permiten balcones, de antepechos -- constituidos por barandillas no macizas y terrazas, de antepechos macizos o no.

-En cualquier caso, los voladizos no -- podrán ocupar más del 50 % de la longitud de fachada, debiendo separarse de las medianerías contiguas una longitud igual al vuelo y como mínimo 0,60 m.

5.4.- Características de altura y volumen.

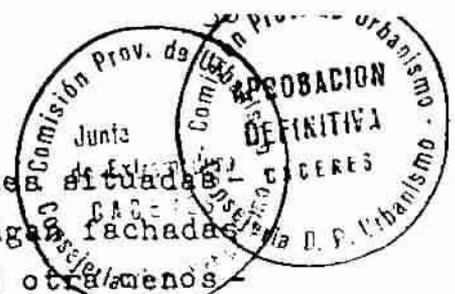
a.- Las nuevas edificaciones tendrán una altura máxima de dos plantas, cualquiera que sea el ancho de la calle, según queda especificado a continuación:

Ancho de la calle en m.	Altura de la edificación en m. Máxima	máximo de plantas sobre rasante.
Cualquiera	7,50	2

b.- la altura de planta baja estará comprendida entre 2,50 y 4,5 m. . La altura de la primera planta estará comprendida entre 2,4 m. y 3,5m.

c.- La ocupación máxima de la parcela será del 85%, permitiéndose llegar al 100% en planta baja , siempre que di-

- c.- Las cubiertas responderán en todo a lo especificado en el apartado 4.10 de áreas totalmente consolidadas.
- d.- Se exigirá que todos aquellos cuerpos construidos sobre la cubierta de las edificaciones, tales como castilletes de escalera, cajas ascensores, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimenea, etc. queden integrados en la composición del edificio o queden ocultos de tal manera que no puedan ser visibles desde la vía pública.
- e.- La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria esté en contraposición con las condiciones estéticas impuestas anteriormente.
- f.- No se permitirán edificaciones ni cerramientos de parcela o finca que impidan vistas sobre temas de valor interesante.



d.- En el caso de edificaciones situadas en esquina o bien que tengan fachadas opuestas distantes una de otra de al menos de 10 m. , siempre que cumplan todas las condiciones higiénicas, se puede edificar la totalidad del solar. En casos especiales o de dudosa condición decidirá el dictamen la Comisión Provincial de Urbanismo.

e.- El volumen edificado en cada solar será el resultado de la aplicación de los artículos anteriores sin que en ningún caso se sobrepase el coeficiente de $7,45 \text{ m}^3/\text{m}^2$, computable sobre parcela neta.

5.5.- Composición de fachada y materiales.

a.- La composición , fachada, huecos, y volúmenes, así como los materiales y sistema de construcción en general, deberán mantener el carácter de la zona, según lo dispuesto en el art. 73 de la Ley del Suelo, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente general.

La composición de fachadas y materiales a emplear en ellas será libre, pero se prohíbe el empleo de gamas de color que produzcan distorsiones visuales en el paisaje próximo o general.

b.- El Ayuntamiento, cuando lo estime oportuno, podrá obligar a que las edificaciones mantengan un estilo de composición acorde con la zona donde estén situados

5.5.- Composición de fachada y materiales.

- a.- La composición , fachada, huecos, y volúmenes, así como los materiales y sistemas de construcción en general, deberán mantener el carácter de la zona, según lo dispuesto en el art. 73 de la Ley del Suelo, no autorizándose materiales que por su calidad -- textura o color alteren el ambiente general.

La composición de fachadas y materiales a emplear en ellas será libre, pero se prohíbe el empleo de gamas de color que produzcan distorsiones visuales en el paisaje próximo o general.

- b.- El Ayuntamiento cuando lo estime oportuno, podrá obligar a que las edificaciones mantengan un estilo de composición acorde con la zona donde estén situados

TITULO VI.- NORMAS DE APLICACION EN SUELO NO URBANIZABLE.

Para los terrenos del término Municipal no incluidos en la presente delimitación de suelo urbano, serán de preceptiva observancia y cumplimiento, además de cuantas disposiciones de todo rango le afecten (Ley de carreteras, Protección de cauces públicos, etc.) Las normas que seguidamente se especifican:

6.1.- Según los artículos (43.3, 85, 86) de la Ley del Suelo, en estos terrenos no se pondrán otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, sin embargo podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3. de la Ley del Suelo edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

6.2.- Condiciones que han de cumplir las construcciones.

Los tipos de construcciones permitidas en el apartado anterior habrán de ser adecuadas a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas

urbanas , y en especial, los edificios — de vivienda de uso multifamiliar.

Cualquier construcción y cualquiera que sea su uso, no podrá ocupar más de 1000 m^2 en parcela de regadío y 2500 m^2 en secano, debiendo quedar afectada a la construcción realizada una parcela no edificable 10 veces superior en superficie al área ocupada, con retranqueos mínimos de la edificación de 5 metros a cualquiera de sus linderos.

El número de plantas sobre la rasante del terreno será igual o inferior a dos.

La parcela mínima edificable será la fijada como unidad mínima de cultivo por el Ministerio de Agricultura para cada tipo de terreno, según sea de secano o de regadío; en ningún caso será inferior a 2.500 m^2 en los terrenos de regadío ni a 25.000 m^2 en los de secano. No podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Cuando el uso de la edificación sea de vivienda, la parcela a edificar tendrá una superficie mínima de 10 Has., la altura máxima será de 7 metros (B+ 1) y la separación mínima a linderos 20 metros, con una superficie máxima de ocupación de 200 m^2 .

Los materiales a emplear en suelo no urbanizable para cerramiento deberán ir encajados o bien en piedra natural vista, quedando prohibido el uso de cubiertas metálicas zincadas ó brillantes sin pintar — en color mate.

Formación de núcleo población.-

Los edificios aislados destinados a viviendas unifamiliares formarán núcleos de población, cuando al trazar un círculo de radio 200 metros, haciendo centro en cualquiera de las edificaciones existentes o posibles, dicho círculo contenga en su interior alguna otra edificación.



ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

	<u>PAGS.</u>
TITULO I - De carácter general y definiciones	13
TITULO II - Actos de edificación y régimen del suelo	17
TITULO III - Condiciones de uso e higiénicas	19
TITULO IV - Condiciones particulares de la edificación en áreas totalmente consolidadas	21
TITULO V - Condiciones particulares de la edificación en áreas parcialmente consolidadas	33
TITULO VI - Normas de aplicación en suelo no urbanizable	38
ANEXO : Condiciones mínimas de habitabilidad	41
INDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ORDENANZAS	44

MINISTERIO DE LA GOBERNACION

«Orden de 29 de Febrero de 1944 por la que se determina las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

Ilmo. Sr.: A propuesta de la Comisión Central de Sanidad Local, este Ministerio ha tenido a bien disponer que las condiciones mínimas que han de reunir toda clase de viviendas, sea cual fuera la Entidad o particular a quienes pertenecieren, son las siguientes:

1.ª Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

2.ª Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete.

3.ª Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

· Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

· Cuando la pieza se ventile a través de una galería no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será, como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior.

4.ª Excepcionalmente, en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

a) Saliente de 0'50 m. por encima del tejado o 0'20 sobre el pavimento de azotea.

b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación de aire.

c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

5.ª Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a cocina y retretes serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna

altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante, cuando se trate de edificios industriales, comerciales públicos o semipúblicos, podrá tolerarse el que se recubran los patios hasta la altura de la primera planta. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a $1/6$ de la altura del edificio; la dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de tres metros.

6.º Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes: dormitorios de una sola cama, seis metros cuadrados de superficie y 15 metros cúbicos de cubicación.

Dormitorios de dos camas, de 10 metros cuadrados de superficie y 25 metros cúbicos de cubicación.

Cuarto de estar, 10 metros cuadrados.

Cocina, cinco metros cuadrados.

Retrete, 1'50 metros cuadrados.

Si la cocina y cuarto de estar constituye una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 14 metros cuadrados.

La anchura mínima de pasillo será de 0'80 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso, cuya anchura se eleva a un metro.

La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2'50 metros en el medio urbano, pudiendo descender a 2'20 en las casas aisladas y en el medio rural.

Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

7.º En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los paramentos verticales será de 1'20 metros y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior, debiendo, en todo caso, revestirse los techos y blanquear toda la superficie.

8.º Sólo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0'20, en espesor mínimo.

b) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleos de morteros y materiales hidrófugos adecuados.

c) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación; pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de fachada. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0'80 metros y recibirán luz y aireación directa. En casas colectivas de más de dos plantas o de más de cuatro viviendas la anchura libre mínima aumentará a 0'90 metros, admitiéndose en este caso la iluminación central por medio de lucernarios

cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de la escalera.

Para alturas de más de 14 metros medidos desde niveles del arranque de la escalera en los portales será obligatorio el ascensor.

9.º Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble, donde existiera red de alcantarilla o será obligatorio el acometer a ésta las aguas negras de la vivienda, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 100 metros. Igualmente será obligatoria la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble inferior a 100 metros; la asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, sin que baje nunca de 200 para el total de la vivienda.

10.º Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en la cláusula anterior, se atenderá a las normas y disposiciones reglamentarias del Ministerio de la Gobernación.

11.º Cuando se usen los pozos sépticos, el líquido afluente de los mismos deberá siempre ser depurado antes de mezclarlo con las aguas corrientes o entregarlo al terreno, acudiendo para conseguir esta finalidad a los procedimientos admitidos por las Autoridades Sanitarias.

12.º Los retretes serán de cierre hidráulico, aún en el caso de que, por no existir red de abastecimiento de aguas en la población, ni instalación particular para la obtención y elevación del agua en el inmueble, pueda emplearse aparato de descarga.

13.º En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo éstos locales deben aislarse de aquéllos, teniendo entradas independientes.

14.º En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para protegerlos de los rigores de las temperaturas extremas, propias de la región en que esté emplazado.

Madrid, 29 de Febrero de 1944.»

NOTA.—Rectificado el art. 14 por Orden inserta en el *Boletín Oficial del Estado* núm. 63.

MEMORIA JUSTIFICATIVA : I N D I C E

INTRODUCCION: Justificación y objetivos 2

EL PROYECTO DE DELIMITACION:

- 1-Problemática y objetivos 4
- 2-Criterios y aspectos legales 5
- 3-Justificación de los límites 7
- 4-Justificación de las alineaciones 9
- 5-Plazo de vigencia y revisión 9

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

TITULO I - DE CARACTER GENERAL Y DEFINICIONES 13

1.1-Objeto; 1.2-Ambito de aplicación; 1.3-Inspección urbanística; 1.4-Conceptos: Rasantes, alturas,alineaciones, edificabilidad, sótanos y semisótanos.

TITULO II- ACTOS DE EDIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO . . . 17

2.1-Licencias de obras; 2.2-Procedimiento de otorgamiento; 2.3-Competencia; 2.4-Informe; 2.5-Obras sin licencia; 2.6-Solar edificable. Dimensiones mínimas; 2.7-Suelo urbano no edificable.

TITULO III- CONDICIONES DE USO E HIGIENICAS 19

3.1-Clasificación de la edificación por usos; 3.2-Situaciones permitidas en plantas bajas; 3.3-Id. en plantas altas; 3.4-Id. en sótano o semisótano; 3.5-Patios; 3.6-Grosor de los cerramientos; 3.7-Espacios libres; 3.8-Condiciones de salubridad e higiene.

TITULO IV- CONDICIONES EN AREAS TOTALMENTE CONSOLIDADAS . 21

4.1-Definición de área totalmente consolidada; 4.2-Obras de demolición total; 4.3-Obras de reforma interior; 4.4-Obras de reforma exterior; 4.5-Construcciones de nueva planta; 4.6-Documentación complementaria en los casos anteriores; 4.7-Alineaciones y alturas de la edificación; 4.8-Integración en el entorno; 4.9-Composición de fachada y materiales; 4.10-Cubiertas; 4.11-Obras de urbanización; 4.12-Construcciones de conservación predominante.

TITULO V - CONDICIONES EN AREAS PARCIALMENTE CONSOLIDADAS.33

5.1-Definición de área parcialmente consolidada; 5.2-Tipologías edificatorias permitidas y condiciones; 5.3-Condiciones suplementarias: Alineaciones, medianerías, voladizos; 5.4-Alturas y volumen autorizados; 5.5-Composición de fachada y materiales.

TITULO VI- NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE 38

6.1-Construcciones permitidas en este tipo de suelo; 6.2-Condiciones que han de cumplir las construcciones: Tipología, ocupación de parcela, número de plantas, parcela mínima edificable en cada caso, separación a linderos, materiales a utilizar; 6.3-Formación de núcleo de población.

ANEXO : CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD (Orden del Ministerio de la Gobernación, de 29- 2 - 1944). .41