

### CAPITULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN DEL SUELO

1. Licencias.
2. Usos.
3. Alturas.
4. Medianerías.
5. Voladizos.
6. Prohibiciones.
7. Carácter de las construcciones.
8. Patios.
9. Volumen.
10. Ordenanza especial zona A
11. Zonas Verdes.

#### LICENCIAS.-

Los Ayuntamientos no permitirán obras de construcción, de una planta o reforma, sin licencia respectiva, para facilitar la cual exigirán la previa presentación de proyecto correspondiente, redactado por facultativos legalmente autorizados y visado por el Colegio profesional.

Las licencias de construcción se ajustarán a las presentes Normas.

Será preciso informe de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Publicas y Urbanismo, tanto en lo respectivo a las condiciones urbanísticas de la edificación, como a las exigencias higiénicas – sanitarias de las obras de nueva planta, reforma y primera utilización de los edificios. Los Ayuntamientos, antes de remitir para su informe por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Publicas y Urbanismo los proyectos presentados, tendrán en cuenta si dichos proyectos cumplen las siguientes condiciones.

#### USOS.-

El uso de las edificaciones será fundamentalmente el de vivienda, autorizándose en planta baja con las limitaciones del reglamento de actividades insalubres nocivas y molestas, industrias artesanales, garages, almacenes, comercio y oficinas. No se permitirá la utilización para cuadras de ganado, granjas o similares.

#### ALTURA MAXIMA DE LAS EDIFICACIONES.-

Es la distancia existente entre la rasante de la acera y la parte superior del último forjado, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada, en la primera crujía.

En calles con pendiente de hará escalonadamente en cada tramo de fachadas correspondiente a un nivel vertical de 1.50 m.

Compuado este documento  
corresponde fielmente con su  
original.

Manágán... de... de 20...

EL SECRETARIO



## EN CALLES.-

En cada tramo de manzana comprendido entre dos calles adyacentes consecutivas se tomará como máximo n° de plantas edificables y como altura máxima la que tenga el mayor número de los edificios existentes.

En edificios situados en las plazas, su altura será la que corresponde a las edificaciones de la calle más ancha de las que concurren a esa plaza.

En edificios situados en el encuentro de dos calles de anchos diferentes, la altura y el número de plantas será el correspondiente a la calle más ancha en una longitud máxima de fachada (a la calle más estrecha) una vez y media el ancho de la más estrecha, con la condición de no dejar medianerías al descubierto en las diferentes alturas. En los casos de estar la acera o rasante de la calle o plaza en pendiente, la altura se medirá en el centro de la fachada, si ésta no sobrepasara lo 18m. de longitud. En el caso de mayor longitud de fachada se permitirán los banqueos, con la condición de tratar las medianerías como fachadas.

Las plantas permitidas serán dos, con una altura de edificación de 6,50 m. y un semisótano de altura máxima de 1,5 medido en el punto más bajo.

Sólo se permitirá una planta, en calles de anchura inferior o igual a 3,50 m.

## MEDIANERIAS.-

Los paramentos de las medianerías visibles desde el exterior, deberán tratarse como fachadas y componerse de manera que no quede material alguno de fábrica poco noble al descubierto. En cualquier caso los paramentos enfoscados, serán al menos blanqueados a la cal. Queda totalmente prohibido que las medianerías vistas sean impermeabilizadas con tratamiento en negro u otro color que los afee.

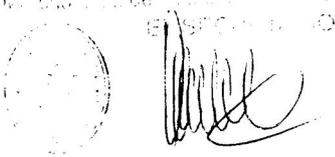
## VOLADIZOS.-

No se permitirán cuerpos volados de más que no estén a una altura igual o mayor de 3 m. en calles de más de 6 m. de ancho y 3,50 en las de menos, medida desde el nivel de la rasante en la parte más desfavorable.

No se permitirán cuerpos volados cerrados o miradores, en calles de ancho menor de 8 m. en las localidades que por el carácter típico de la calle justifique su construcción.

La longitud en todos los casos de estos voladizos cerrados no rebasará los 2/3 de la longitud de la fachada.

El saliente de toda clase de voladizo (abierto o cerrados) no excederá de la décima parte (1/10) de la anchura de la calle, siendo el límite superior de un metro (1 m.).

Compuisado en...  
correspondiente a...  
original  
M...  
El...  


Los balcones y cuerpos volados cubiertos tendrán de saliente como máximo el mismo autorizado para los miradores y su longitud podrá ser toda la de la fachada.

La separación de los voladizos a las medianerías será como mínimo de 0,60 m.

#### PROHIBICIONES.-

Queda prohibido dejar sin construir espacio alguno de la calle (tales como callejones, paso de riego, etc.). cuya anchura sea inferior a 4 m.

#### CARÁCTER DE LAS CONSTRUCCIONES.-

En los conjuntos urbanos, perspectivas exteriores e interiores, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del suelo, poniendo especial interés para que las nuevas construcciones concuerden con la silueta urbana desde los principales puntos de vista interiores o exteriores asegurando su aspecto armónico, tanto en volúmenes como en colores y detalles por lo que en el caso de que desentonasen se pedirá asesoramiento a la Comisión Provincial de Urbanismo.

En las nuevas calles se tenderá a regularizar las alturas de las construcciones, para obtener perspectivas equilibradas. Especial cuidado merecerán los edificios situados en puntos singulares, tales, como fondo de perspectivas, esquina en ángulo muy agudo, etc., por su carácter especial, deben presentar una buena solución en relación con las características de la población.

En las plazas o calles en las que existan pórticos u otros elementos destacados por su nobleza o por la de sus materiales, no se autorizará su enmascaramiento con pintura o revoco, ni su demolición sin informe de la Comisión Provincial de Urbanismo.

#### MATERIALES.-

No imponiendo ningún tipo de material en fachadas como único, a fin de posibilitar la variedad dentro de la armonía, se recomienda para el tratamiento de fachadas los revocos, tirolesas, enfoscados, etc. en la gama siena o blanco. se podrá utilizar así mismo, ladrillo de tipo tejar o rojo, quedando expresamente prohibido los siguientes materiales:

- Ladrillos oscuros o manchados.
- Uralitas en cubiertas, cuyo destino no sea nave industrial o ganadería, utilizando en estos casos uralitas color rojo.

#### PATIOS.-

Los patios particulares no podrán tener una dimensión interior mínima inferior a 3,5 m., para así cumplir con la servidumbre mínima de luces rectas establecidas en el código civil.

Computado en el momento de la  
confección de este documento,  
original.

Manila, a las 10 de la mañana del día 10 de  
EL SECREARIO



A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. L. L. L.", written over the stamp.

Los patios mancomunados son permisibles siempre que haya convenio de mancomunidad con formalización por escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Todas estas condiciones las han de cumplir todas las edificaciones en el casco urbano, puesto que, y se insiste en ello las condiciones a considerar en las zonas de suelo aptas para urbanizar ajenas, quedarán definidas y ratificadas en su caso por el planeamiento parcial.

#### VOLUMEN.-

Dado que la altura máxima permitida, es de dos plantas y que una ordenanza de volumen podría perjudicar la trama y composición del ambiente rural del Municipio que nos ocupa, se autoriza una ocupación al 80% del solar, con las limitaciones en cuanto voladizos y patios, reflejados en los apartados correspondientes. Así mismo la parcela mínima edificable, deberá cumplir las siguientes condiciones: a) Frente mínimo 4 m. y superficie mínima 35 m<sup>2</sup> de superficie definitiva.

#### ORDENANZA ESPECIAL, ZONA " A "

##### Justificación de esta zona.-

La causa, de calificar esta zona, con un criterio diferente al resto del suelo urbano está motivada por la necesidad de mantener al máximo la imagen visual en general del pueblo, y aunque se pueda edificar en el mismo, ni el tipo de edificación, ni el volumen autorizado puedan dañar esta imagen.

Esta zona se desarrollara, mediante un estudio de detalle correspondiente a todo el conjunto.

Las ordenanzas reguladoras serán las siguientes:

- Parcela mínima 1.500 m<sup>2</sup>
- Edificación 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.
- Ocupación máxima 10% - 12%
- Número de plantas: 2 con 6 m. de altura a la cara inferior del último forjado.
- Pendiente máxima de faldones de cubierta entre el 40% y el 45%
- Separación máxima a linderos 3,5 m.

#### ZONAS VERDES.-

No se permitirá en las zonas verdes, ningún tipo de edificaciones con carácter de vivienda o almacén, o cualquier otro uso, que no sea el deportivo, recreativo, pequeños quioscos o similares, con una superficie no mayor a 30 m<sup>2</sup>

Comprobado el documento  
corresponde firmarlo con su  
original.  
Miguel ... de ...  
El SECTOR ...



EL ARQUITECTO.-  
Fdo.- Juan B. Fernández - Mellado Gil