

## ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO URBANO

Estas Normas tendrán el ámbito de aplicación definido por la Delimitación de Suelo Urbano, y será de obligado cumplimiento a tener en cuenta, en todo acto de edificación ó construcción sometido a previa concesión de Licencia Municipal.

### Ordenanza O.- Art. 12. Solar.

A los efectos de estas Normas, los terrenos urbanos, se clasifican en edificables y no edificables.

Se consideran edificables aquellos que cumplan - las siguientes condiciones:

1º Anchura de calles

	Hasta 9 m.	De 9 a 14 m.	De 14 a 20 m	Mas de 20 m.
Superficie mínima del terreno en planta, m/2 si así lo permitiera el tejido urbano tradicional del pueblo	60	80	100	120
Longitud mínima de fachada, m .....	4	6	8	10
Fondo mínimo, m.	6	8	10	12
Diámetro del círculo mínimo inscrito	3,5	5	6	8

2º.- Estar dotados de los servicios urbanísticos fijados en la Ley 19-1.975. Texto Refundido.

3º.- No formar parte de vías públicas, espacios verdes ó zonas de reserva existentes en proyecto.

Serán considerados como no edificables todos los terrenos urbanos que no cumplan las anteriores condiciones, las cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación ó reparcelación, de acuerdo con la Legislación vigente.

Se denominaran viviendas exteriores aquellas que obtengan en al menos una de sus habitaciones vivideras, luces directas a través de:

a) La vía pública.

b) Los polígonos interiores fijados en la Ordenanza correspondiente de alineaciones interiores.

### Ordenanza\_1\_.- Altura de la edificación,

1.0.- Las nuevas edificaciones tendrán una altura máxima de fachada igual a la que alcancen el mayor número de edificios,

de calle ó plaza en que esté situado el solar objeto del proyecto.

1.1.- Si en una alineación de calle no está edificado el 30% de su longitud, o bien los edificios existentes no están edificados como corresponde a la categoría de la misma, la altura reguladora máxima será como sigue:

Calles con anchura menor de 5 metros: 2 plantas y 7 metros de altura máxima.

Calles con anchura de 5 metros en adelante: 3 plantas y 10 metros de altura máxima.

1.2.- La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada, en la primera crujía. En las calles con fuerte pendiente se harán los escalonamientos pertinentes, con una tolerancia de altura entre los puntos extremos de mas o menos 1 mts.

1.3.- En calle de ancho irregular, la altura se regirá por el promedio de cada manzana.

1.4.- Si la casa tiene fachadas opuestas a calle de distinto ancho, se tomará para cada calle la altura correspondiente en primera crujía, pudiendo elevarse la de altura menor a partir de la segunda crujía, dentro del plano de 45 grados, hasta la altura mayor.

1.5.- En los solares de la esquina, la mayor altura que le corresponda se mantendrá sobre la calle más estrecha de una longitud de fachada no mayor del doble de ancho de esta calle, con máximo de 12 mts. siendo condición indispensable tratar como fachada los paramentos de las medianerías que quedan al descubierto.

1.6.- La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor ancho de las que a ella concurren.

1.7.- Se permite incrementar una planta por encima de la línea de coronación máxima, cuando se consiga con ello ocultar una medianería visible existente, sin que para ello se tenga que crear otra.

#### Ordenanza\_2 . - Medianerías.

2.1.- Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior, deberán tratarse como fachadas en los cambios de altura.

2.2.- Cuando las medianerías den a solar, los paramentos serán como mínimo enfoscados y blanqueados a la cal.

#### Ordenanza\_3 . - Alineaciones interiores.

3.1.- La profundidad edificable de las manzanas -vendrá fijada:

A) Por un polífono interior, cuya superficie no será inferior al 25% de la superficie de la manzana y que llamaremos patio de manzana.

B) Dicho patio de manzana tendrá como lado mínimo ó diámetro

de círculo inscrito en el mismo, una longitud igual a la altura permisible y en ningún caso menos de 15 mts.

Estas condiciones serán indispensables para autorizar viviendas con huecos únicamente a patio de manzana.

3.2.- Si la profundidad ó lado mínimo de la manzana no admite el patio central mancomunado, podrá edificarse la totalidad del solar, si no se proveen huecos al testero posterior y de preverse huecos, la fachada posterior, deberá retirarse 3 metros como mínimo de la linde posterior.

3.4.- Solamente se permitirán viviendas interiores si sus huecos abren a patio superior a 15 x 15.

#### Ordenanza 4 . - Ocupación y volumen.

4.1.- La superficie ocupada y el volumen edificado en cada solar, serán los resultantes de las ordenanzas anteriores y de la condición de que la dimensión mínima de los patios anteriores no sea inferior a 1/4 de la altura de la edificación, con mínimo de 3 metros.

#### Ordenanza 5 . - Vuelos y cubiertas

5.1.- Los vuelos se ajustarán a las siguientes normas:

- Cuerpos volados cerrados Prohibidos.  
- Balcones.- ni vuelo máximo será do 0,40 metros en las calles menores de 8 metros, y de 0,80 metros máximo para los demás casos. En todo caso, el vuelo quedará retranqueado 0,50 metros con respecto al plano vertical del bordillo entre calzada y acera,

Salvo pacto expreso demostrado documentalmente, -los cuerpos volados habrán de retirarse de las medianerías una distancia igual al menos a la del vuelo.

No se permitirán huecos o vistas oblicuas sobre el plano de medianería a menos de 0,60 m. de separación.

5.2.- Las cubiertas deberán disponerse, obligatoriamente, con la forma y materiales de cubrición dominantes en el conjunto urbano.

#### Ordenanza 6 . - Composición y materiales «

6.1.- La composición, fachadas, huecos y volúmenes así como les materiales y sistemas de construcción, se adaptarán a las tradicionales de la región, tratando de no crear "elementos discordantes con el carácter y la composición estética dominante.

#### Ordenanza 7.- Condiciones higiénicas de la vivienda

7.1.- Todas las unidades de vivienda, (pisos, apartamentos, chalets, etc) mientras no exista legislación especial para ellos, deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación de -fecha 29 de febrero de 1.944.

#### Ordenanza 8.- Ocultación de servicios,

8.14- Los servicios de lavaderos, tendederos u otros

cualesquiera, cuya visión deberá ser disimulada, quedarán ubicados en patios de servicios abiertos al exterior, pero cerrado por celosías.