

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION.

TITULO I.- De carácter general y definiciones

TITULO II.- Actos de edificación y régimen del suelo

TITULO III.- Condiciones de uso e higiénicas

TITULO IV.- Condiciones particulares de la edificación
para área totalmente consolidadas.

TITULO V.- Condiciones particulares de la edificación.

TITULO VI.- Normas de aplicación en suelo no urbanizable.

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

TI TULO I.- DE CARÁCTER GENERAL Y DEFINICIONES.

1.1.- Las presentes Ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que regulen 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 circscribe 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 - ceras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles (art. 110)

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 ~~a~~ los perjuicios a cargo de los ~~res~~ponsables 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 den tro del significado con que se definen a continuación:

a.- Rasantes.

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

-A efectos de medición de altura de la edificación la rasante utiliz able será la que corresponda al -- punto medio de la longitud de la - fachada correspondiente, siempre - que no exceda de 20 m. en este ca so será medida a 10m. desde el pun to 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.

b.- 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 C.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.- Heredecer la calificación de solares por contar con los servicios de -- abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, acceso rodado y encintao

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 4,5
Pondo mínimo 7 m.
Superficies mínimas 40 m².

Quedarán exentos de cumplir estas dimensiones mínimas los solares producidos por derribo de edificaciones existentes, o en las renovaciones de éstas, cuando se mantengan las mismas soluciones de fachadas anteriores.

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 reparcelación de acuerdo con la legislación vigente,

ARTICULO 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 carácter 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 plan- ta baja.

3.4.- No se permiten los usos de vivienda, ni de oficinas públicas no 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 anexos 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 c 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 están reglamentadas para cada uno de los -- usos permitidos, especialmente en lo referente a las condiciones mínimas de habitabilidad(Orden del Ministerio de Gobernación de 22 de Febrero de 1.924).

ARTICULO IV.- DIRECCIONES PARCIALES DE LA REGULACION PARA 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 contuviese 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 constructivas 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 e/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 si- no 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 pudie- ra ofrecer.

b.- Justificación de la solución volumétrica adoptada como generadora de incidencias visuales en el entorno -- próximo o general.

c.- Se justificarán las soluciones adop- tadas 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 cornisas- de observación de temas de interés destacado, sean o no urbanas.

i.- 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 estima 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, manteniendo 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 colindantes o a la media general de la calle. La edificación no podrá sobreasar de tres plantas, incluida la baja. En el caso en que el aumento de altura pudiera suponer la pérdida de vistas sobre temas de interés, se justificará en el proyecto la conveniencia de aquél.

c.- En todo caso, cuando se autoricen estos aumentos o si la construcción es de nueva planta, deberá respetarse la uniformidad o los ritmos de variabilidad de los niveles de las distintas plantas que existan en el espacio público en que esté situada, la edificación.

4.3.- Integración en el entorno.

a.- En los proyectos correspondientes a obras de nueva planta, y en general a los que supongan reforma o renovación de edificios existentes, se considerarán las soluciones externas como integrantes de los ámbitos públicos 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, proyectos que no justifiquen de forma clara sus soluciones de composición y empleo de los materiales en función del paisaje libre o edificado en que están situados o van a situarse, justificación que se considerará parte fundamental, de la documentación gráfica.

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 pro-
yecten responderán al concepto básico
de las muestras tradicionales que ---
existen 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.

PROV. de C.
PROBAC
1944
CANTAB

a.10.- Cubiertas.

- a.- El material exterior de las cubiertas sera lo más curva, tanto en las obras de nueva planta como en las renovaciones y retejadas procurándose el ejemplo 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.

a.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, recubriendo 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 localización y diseño de elementos superpuestos a los pavimentos, como tapas de registro , rejillas, etc.

d.- No se admitirán las instalaciones de energía y alumbrado públicos con el carácter de provisionalidad y descuidado 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 están calificadas como tales en el pliego correspondiente, de Delimitación, de este Proyecto, 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 citado documento gráfico, tengan interés como productos culturales populares o formales y a cuya conservación se ollira 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 dependerá, 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 conservación o nivel higiénico de los edificios de vivienda, que deberán estar - plenamente justificadas.

g.- En el caso de edificios de carácter - monumental (iglesias, monasterios, - castillos, ermitas, palacios etc.) - tanto las obras relativas a su interior como las exteriores, se limitarán a las de consolidación y conservación, pudiendo autorizarse las de renovación de elementos estructurales en deficiente estado resistente y de material de cubrición de las cubiertas, con empleo del procedente - del desmontaje de otro análogo. Podrán autorizarse obras menores de restauración que se diferenciarán de las - partes originales del edificio sin - que ello suponga la falta de la debida integración en el conjunto.

Si las obras proyectadas rebasaran - las de conservación, consolidación y restauración limitada, y por su trascendencia pudieran suponer transfornaciones importantes, tanto en su exterior como en el interior, se remitirá el proyecto a la Comisión Provinicial 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 contienen , 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.

TÍTULO V.- DELIMITACIONES PARCIALES DE LA EDIFICACIÓN PARA LAS ÁREAS PARCIALMENTE INCLUIDAS.

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 linea, 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 pertene-- ciente a la misma parcela, sin que pueda cubrirse en forma alguna,- caso que en planta baja den habi-
taciones vivideras.

-La alineación interior de la edi-
fication con fachada a ése pato -
se fijará como máximo a 20 mts. -
de la calle.

5.3.- Condiciones suplementarias de los tipos -
de edificación.

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

b.- Medianerías: todos los paramentos de -
las paredes medianeras visibles desde
el exterior serán tratados como facha-
das, quedando prohibida la impermeabi-
lización 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 rama sante será de 2,80 m.

5.4.- Características de altura y volumen.

a.- Las nuevas edificaciones tendrán una altura máxima en función del ancho de la calle, según la tabla siguiente:

Ancho de la calle en m.	Altura de la edificación en m. Máxima	máximo de plan tas sobre rama sante.
inferior a igual a 6	7,50	2
mayor de 6	10,50	3

b.- Si la edificación tiene fachadas opuestas a calles de distintos anchos se tomará para cada calle la altura correspondiente, hasta unas profundidades respectivamente proporcionales al ancho de cada calle.

c.- En solares de esquina la mayor altura que le corresponde se mantendrá sobre la calle más estrecha con un máximo de 7 m. siendo obligatorio tratar como fachada los paramentos de las medianerías que queden al descubierto.

d.- La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor anchura que a ella converge.



- .- Si al final de la obra se cumplen las dimensiones establecidas en el art. 1º, se darán los 200 m² que quedan escañados en el art. 1º a 3,50.
- .- La construcción máxima de la parcela será del 1,5, entendiendo llegar al 100% en planta baja, siempre que dicha planta no sea dedicada a vivienda.
- .- En el resto de los linderos quedadas en espaldas a la calle que van... fachadas opuestas siendo en la que se sitúa en la parte de la calle que no tiene edificios en la otra parte de la calle, en la que se sitúa la fachada que da a la calle, se permitirá edificar la totalidad de la calle, en caso de excepciones o de buena disposición decidirán la licencia la Comisión Provincial de Urbanismo.
- .- Al volumen edificable en cada solar servirá el resultado de la aplicación de los artículos anteriores sin que en ningún caso se sobrepase el coeficiente de 100%, o 1,50, computable sobre la superficie de la calle. La edificación tendrá que ser en la calle de acuerdo a lo establecido en el art. 1º.



....- Composición de fachada y materiales.

a.- La composición , fachada, huecos, etc - volúmenes, así como los materiales y sistemas de construcción en general,- deberá 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 masas 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 similar en la zona donde estén situados.

- 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 cum-
plan estos requisitos antes de ser --
puestas en uso, al mismo tiempo que -
podrá acordar la aplicación de las re-
gulaciones anteriores a cualquier edi
ficación ya existente que, en forma -
natoria esté en contraposición con --
las condiciones estéticas impuestas -`
anteriormente.
- f.- No se permitirán edificaciones ni ce-
rramientos de parcela o finca que im-
pidan vistas sobre temas de valor in-
teresante.

TÍTULO VI.- NORMAS DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

Para los terrenos del término municipal no incluidos en la presente delimitación de suelo urbano, serán de preceptiva observancia y cumpliendo, 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 del 5% de la parcela catastral en que se asiente, debiendo quedar afectada a la construcción realizada una parcela no edificable 20 veces superior en superficie al área ocupada, con retranqueos mínimos de la edificación de 5 metros a cualquier 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 regadio; en ningún caso será inferior a 10.000 m^2 en los terrenos de regadio ni a 30.000 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 (24 1) y la separación mínima a linderos 2 metros.

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



Formación de núcleo poblacional.-

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.

ANEXO. FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01.

MUNICIPIO DE ACEBO. FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01		
CLASE DE SUELO:		Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada que permite su inmediato desarrollo.
SITUACIÓN:		Ámbito de la Modificación Puntual Nº 7 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Acebo
ÁREA DE REPARTO:		Única.
SUPERFICIE DEL SECTOR:		10.484,65 m ²
ORDENACIÓN DETALLADA:		La fijada por la Modificación Puntual Nº 7 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Acebo
USO GLOBAL:		Residencial
GESTIÓN Y EJECUCIÓN:	Sistema de ejecución:	Obra Pública Ordinaria
	Desarrollo:	Una Unidad de Actuación.
	Equidistribución:	Reparcelación.
	Urbanización:	Proyecto de Urbanización.
RESERVAS Y CESIONES: JUNTA DE EXTREMADURA CONSEJERÍA DE FOMENTO acordó aprobar definitivamente la delimitación del Territorio Mérida 15 JUL. 2010 El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio Fdo: Miguel Ángel Chaves Rodas Fdo: M. Ángel Chaves Rodas	Dotaciones Públicas	6.623,20 m ² .
	Zonas Verdes	1.316,91 m ² .
	Equipamientos	5.306,40 m ² .
	Vivienda de Protección Pública	2.039,40 m ² .
	Plazas públicas de aparcamiento	17 plazas.
	Plazas privadas de aparcamiento	37 plazas.
	Viales	1.395,20 m ² .
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS		9,54 viviendas por hectárea.
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		10 viviendas.
CESIÓN PARA EL AYUNTAMIENTO		10% del aprovechamiento objetivo

P.D.S.U. DE ACEBO (CACERES)

ordenanzas

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO

UE-4

a.- Objetivos urbanos.

Ordenar mediante la proyección de nuevos viales cualquier posibilidad de implantación desordenada de nuevas edificaciones, así como la ordenación pormenorizada de cada uno de los distintos usos.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO

b.- Condiciones de gestión.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Iniciativa	Privada	
Sistema de actuación	Compensación	Mérida 26 FEB 2009
Programación		El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Plazo de ejecución:		
Derecho a aprovechamiento urbanístico:		Fdo.: J.avier Gaspar Nieto
Derecho a edificar:		
Derecho a lo edificado: Según licencia otorgada.		
c.- Instrumentos de desarrollo.		
La unidad cuenta con ordenación detallada		
d.- Condiciones de ordenación (m2).		e.- Ordenanza de aplicación.
Superficie total	4.002,00	SUELO URBANO PARCIALMENTE CONSOLIDADO.
Edificabilidad máx. permitida de la U.E.	1.727,00	
Viales	1.529,00	
Espacios libres	400,00	
Equipamiento comunitario	346,00	
Cesión aprovechamiento	173,00	
f.- Características particulares de la urbanización.		

Se urbanizará el denominado Camino de la Paila en la longitud incluido en la U.E. delimitada. La totalidad de las viviendas proyectadas en la U.E. serán protegidas.