

ORDENATZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION.

TITUIC I.- De carácter general y definiciones

TTIUIO II.- Actos de edificación y régimen del suelo

TITULO III.- Condiciones de uso e higiénicas

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

PITUIO V.- Condiciones particulares de la edificación.

PITUIO VI.- Hormas de aplicación en suelo no urbanizable.





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 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 nor mativo se circunscribe a la totalidad del suelo delimitado como urbano, tal como queda definido en el documento gráfico co rrespondiente, siendo también de aplica-ción al suelo no urbanizable a través de la normativa incluida en el Titulo 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, den tro de sus respectivas competencias.

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

Especialmente, corresponde al Alcalde la-





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 Sobierno 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, bitulo VII de la Ley de - Méximen 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.

- -Is la cota vertical del suelo urba nizado en cada punto de la alineación.
- -A efectos de medición de altura de la edificación la rasante utilizable será la que corresponda al -runto medio de la longitud de la fachada correspondiente, siempre que no exceda de 20 n. en este caso será medida a 10n. desde el pun

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 mis na 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.

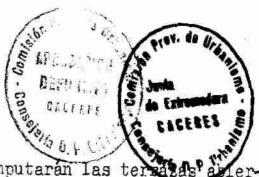
Son lineas de edificación existentes o bien de nuevo trazado según la -descripción gráfica a las que ten-drán que ceñirse las fachadas de -las construcciones en todo el frente de la parcela.

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 determi nada área de suelo, expresándose en cifras relativas a la superficie -del solar en m3/m2. A efectos de su medición se computará toda la edificación, incluso los cuerpos vo lados por encima del nivel de la ra



- No computaran las terralas abiertas, lateral y frontalmente.
- Las terrazas cerradas lateralmente computarán en un 50% como volu men.

h .- 36 tano y semi-sótanos.

Se considerará como sótano toda planta de edificación cuyo plano inferior de techo se encuentre a menosde l metro por encima de la rasante de calle; Se considerará como semisótano 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 S

- 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 pre ceptivamente 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 informa dos por el Ayuntamiento.
- 2.5.- Los actos de edificación y uso del suelorelacionados 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.Publicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta Re
 gional de Extremadura..
- 2.6.- El suelo urbano comprendido en la presente delimitación no podrá ser edificado ** mientras no cumpla las siguientes determinaciones:

de aceras, en la via à que pla barcela da frente..

- -b.--Estar comprendido, dentro de super ficies edificables, es decir, no formar parte de vias, espacios públicos o zonas verdes no susceptibles de edificación privada.
- -c.- Cumplir con las dimensiones mínimas para solares edificables siguientas

longitud mínima de fachada 6 m. Fondo mínimo 15 m. Superficies mínimas 100 m^2

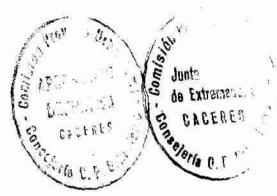
Quedarán exentos de cumplir estas - dimensiones mínimas los solares - producidos por derribo de edificaciones existentes, o en las renovaciones de éstas, cuando se mantengan las mismas soluciones de fachadas anteriores.

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 repar celación de acuerdo con la legislación vi gente,



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

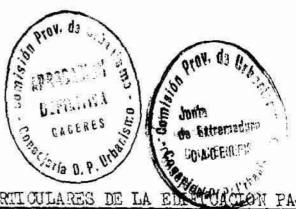
- a.- Viviendas en agrupaciones multifamilia res, o con caracter unifamiliar.
- b .- Comercial.
- c .- Oficinas públicas y privadas.
- d.- Espectáculos públicos y salas de reunión.
- e. Hostelería.
- f .- Cultural.
- g .- Deportivo.
- h .- Sanitario.
- i.- Religioso.
- j .- Asistencial.
- k .- Garajes y almacenes.
- 1.- Industrial, limitado al que sea compatible con la vivienda, compuesto porservicios artesanos, talleres y peque ña industria, situadas en plantas bajas de los edificios de viviendas o en edificio independiente. La potencia máxima instalada será, de lo c.v. y sonoridad inferior a 50 decibelios, con prohibición de producir humos y vertidos contaminantes.
- 3.2.- Las situaciones permitidas para los usosespectáculos 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 -



- 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 situa ción 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 par cela será superior o igual a mueve metros cuadrados, permitiendo en cualquier caso inscribir un círculo de 3 metros de diámetro en el pario.

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 pié en fachada o espacios libres e-quiparados a ellas compuesto por medio -pié, camara y tabique como mínimo. y de medio pié en medianerías.
- 5.7. En construcciones de mueva planta se obligará a la disposición de los elementos ne cesarios para el perfecto saneamiento de los espacios libres de edificación.
- 3.5. Berán 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 habi
 tabilidad (Orden del Ministerio de Coberna
 ción de 29 de Febrero de 1.944).



TITUIO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EL TRACTON PA-

- 4.1. Se considerará área totalmente consolida da a efectos de estas Ordenanzas aquella que figure delimitada en el " plano de Delimitación correspondiente" de este proyecto. Dentro de estas áreas se seña-lan, cuando existen, las construcciones calificadas " de Conservación predominan te" 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 pudie ran 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 correspon diente 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 quese 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.

de Extremadora

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

- e.- Si la edificación a demoler contuvie ra elementos ornamentales o de otro carácter de interés cultural general (escudos, inscripciones, relie ves, 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 encuanto 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 ac tuación 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.- Nemoria 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.- Flanos 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 relacióncon las tipologías arquitectónicashistóricas en cuanto a la calidad y estado de conservación.
 - c.- Flanos de las obras de reforma que se proyecten, a las mismas escalas que los del apartado anterior.
 - d.- Justificación de las obras proyecta
 das 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 como:



e.- A estos últimos efectos se acompaña
rá la documentación gráfica de carácter particular o general que seestime necesaria para la debida jus
tificación: 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 exi
 girá la siguiente:
 - a.- Justificación de su localización en función de la calidad ambiental nosólo del lugar de emplazamiento sino también del entorno paisajístico próxomo 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 volumé trica adoptada como generadora de in cidencias 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 --



- d.- Justificación de la integración dela solución proyectada al medio ambiental que puede afectar, en función de la composición y diseño adop tados, así como de las formas de em pleo, clase, color y textura de -los materiales que se utilicen.
- 4.6. Pocumentación complementaria.
 - a.- La administración podrá recabar en -cualquiera de los casos anteriores la información complementaria que estima ra 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 conser vación adecuados para una durabilidad prolongada.
 - 4.7.- Alineaciones y alturas de la edificación.
 - a.- No se autorizará la modificación de las alineaciones exteriores e interio res existentes, salvo que esten refle jadas en plano correspondiente.
 - b.- No se permitirán otros aumentos de al tura de la edificación cuya renova---ción 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 calle. La edificación no podrá sobrepasar 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 jus tificará en el proyecto la conveniencia de aquel.

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 variabili
dad de los niveles de las distintas plantas que existan en el espacio público en que esté situada, la edifica
ción.

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 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 debidasubordinación 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



-

c.- A los efectos de este artículo se --tendrán presentes las tipologías edificatorias existentes desde un análisis de la composición volumétrica de
conjunto, ritmos de relación hueco-ma
cizo, tipoligía y proporción de hue-cos y de elementos superpuestos a las
fachadas (aleros , balcones, etc.),formas, pendientes y materiales exteriores 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 paramentos de fachada de los espacios públicos y privados, siempre que existan en los ámbitos propios y que la composición y ritmo general que tienen ellos lo aconsejará.

En este caso las soluciones que se pro 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 defachadas 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-

11-



4.10 .- Cubiertas.

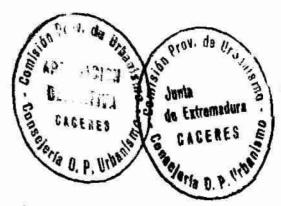
a.- El material exterior de las cubiertas será preferentemente de teja curva, tanto en las coras de nueva planta como en las renovaciones y retejados procurándose el reempleo del material antiguo.

b.- Podrán autorizarse pequeñas claraboyas para iluminación del espacio bajo cubierta.

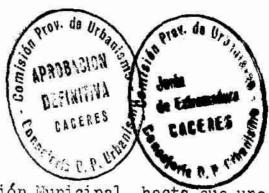
c.- No se permitirá la construcción de áticos retranqueados, ni otro uso en los espacios bajo cubierta que el de almacén de productos agrícolas.

4.11.- Obras de urbanización.

- a.- En las obras de carácter público (pa vimentaciones, redes de servicio, fuentes, lavaderos, etc.) se segui— rán 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 rotu-



- c.- Se cuidará especialmente la localiza ción y diseño de elementos superpues tos a los pavimentos, como tapas de registro, rejillas, etc.
- d.- Fo se admitirán las instalaciones de energía y alumbrado públicos con el-carácter de provisionalidad y descui do en la ejecución que son habitua-les. Los proyectos correspondientes-comprenderán, no sólo el esquema general de la instalación, sino la localización particularizada de cada elemento y una justificación detalla da 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 estan califica-das como tales en el plano corres-pondiente, de Delimitación, de esteFroyecto, independientemente de quepuedan estar afectadas también a -aquellos efectos por declaración deHomumento Histórico artístico o porotra normativa legal. Para estas com
 trucciones rigen las Ordenanzas gene
 rales en tanto no se opongan a las especificadas de este artículo.
 - b.- Tendrán la misma consideración aquellas construcciones de carácter pú-blico (fuentes, abrevaderos, rollosde justicia etc.)



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 es
 cena pública (arbolado, pavimentaciones etc.) que cooperen al carácter y calidad ambiental de ésta y so
 bre cuya conservación o actuaciones de reparación o mejora, se tomarán por la Corporación Municipal las med
 das 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 corres pondiente licencia de obras, de suvalor cultural y de su significación como elementos constituyentes de laescena 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 delproyecto 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.

máximo los valores arquitectónicos - de la construcción.

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

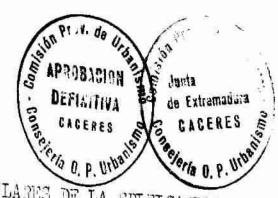
- f.- Podrán autorizarse obras de reformainterior o estructural en extensiónacorde con los estados de conservación o nivel higiénico de los edificios de vivienda, que deberán estarplenamente justificados.
- g.- En el caso de edificios de caráctermonumental (iglesias, monasterios, castillos, ermitas, 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 estructura-les 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 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



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 consolidacióny a las de renovación y restauración
limitadas a que se refiere el artícu
lo anterior.

Podrán ser aprobadas acciones de sus titución de elementos o partes en mal estado de conservación con el máximo respeto hacia el valor del conjunto - a través de soluciones claramente in terradas en él.



TI TUIO V.- ONDICIOFES PARTICULARES DE LA EDIFICACION PA-

- 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 corres pondiente de delimitación, de este proyecto.
- 5.2.- Tipologías edificatorias.
 - a.- Se permitirán las tipologías de manza na cerrada, con o sin patio de manza na, 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 delimita---ción.
 - b.- La edificación en manzana cerrada con patio de parcela tendrá un fondo máxi mo de 20m. medidos desde la alinea--ción de la calle, y podrá disponer de patios interiores con fines de iluminación y ventilación.

En el caso que la edificación no ocupase la totalidad de la parcela, el exceso de fondo a partir de la referi
da 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 edifica—
ción,. Dicho patio deberá ser—
una superficie contínua pertene—
ciente a la misma parcela, sinque
pueda cubrirse en forma alguna,—
caso que en planta baja den habi—
taciones vivideras.

-La dineación interior de la edificación 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 estrictamente las alineaciones fijadasen el plano correspondiente.
 - b.- Medianerías: Todos los paramentos delas 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 -



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

-Su altura mínima libre sobre la ra-sante será de 2,80 m.

5.4. - Características de altura y volumen.

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

Ancho de la Altura de la edi- máximo calle en m. ficación en m. de plan tas so- bre rasante.

inferior o igual a 8

1

7,50

2

- b.- Si la edificación tiene fachadas opues tas a calles de distintos anchos se tomará para cada calle la altura co-rrespondiente, 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 me-diamerías que queden al descubierto.

d.- La altura de las edifiassis-

Merida,

Fdo: F. Javier Gaspar Niete

- e.- La altura de planta baja estará comprendida entre 2,80 y 4,5 m. Las alturas de las restantes plantas estarán comprendidas entre 2,4 m y 3,5 m.
- f.- La ocupación máxima de la parcela será del 85%, permitiéndose llegar al 100% en planta baja, siempre que dicha planta no sea dedicada a vivienda.
- g.- En el caso de edificaciones situadas en esquina o bien que tengan fachadas opuestas distantes una de otra menos de 10 m., siempre que cumplan todas las condiciones higiénicas, se pueden edificar la totalidad del solar. En casos especiales o de dudosa condición decidirá el dictamen la Comisión Provincial de Urbanismo.
- h.- El volumen edificado en cada solar será el resultado de la aplicación de los artículos anteriores sin que ningún caso se sobrepase el coeficiente de 10,45 m3/m2, computable sobre parcela neta si la edificación tiene fachada a calle de ancho superior a 6 m. y de 7,45 m3/m2 en los demás casos.
- i.- En conclusión se permiten dos plantas con carácter general, y en caso de sustitución de edificaciones, será la altura de la anterior existente con un máximo de tres plantas en todo el pueblo, salvo en las manzanas A, B y C del plano 4.2, cuyas alturas serán respectivamente dos, una y una.





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.

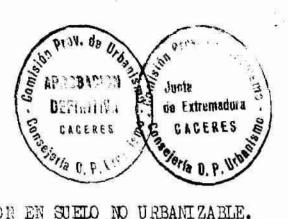
La composición de fachadas y materia les a emplear en ellas será libre, pe ro se prohibe el empleo de gamas de co lor que produzcan distorsiones visuales en el paisaje próximo o general.

b.- El Ayuntamiento cuando lo estime opor tuno, podrá obligar a que las edifica ciones mantengan un estilo de composición acorde con 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 notoria esté en contraposición con -las condiciones estéticas impuestas anteriormente.
- f.- lo se permitirán edificaciones ni cerramientos de parcela o finca que impidan vistas sobre temas de valor interesante.

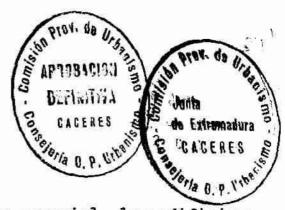


TITUIO VI .- NO MAS DE APLICACION EN SUELO NO URBANIZABLE.

Para los terrenos del témino Municipal no in--cluidos en la presente delimitación de suelo -urbano, serán de preceptiva observancia y cum-pliendo, además de cuantæ disposiciones de todo rango le afecten(Ley de carreteras, Prote-cción 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 te-rrenos no se pondrán otras construcciones que las destinadas a explotaciones agricolas que guarden rela ción con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso los Flanes o Rormas del Ministerio de Agricultura, así como las constm cciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y -servicio de las obras públicas, sin embargo podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en elarticulo 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 posibi lidad de formación de un núcleo de población.
 - 6.2.- Condiciones que han de cumplir lasconstrucciones.

Los tipos de construcciones permiti das en el apartado anterior habrán



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 ve ces superior en superficie al área ocupada, con retranqueos mínimos de la edifica ción de 5 metros a cualquiera de sus linderos.

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

La parcela mínima edificable será la fija da 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 m² en los terrenos de regadio ni a 25.000 m² 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 altum máxima será de 7 metros (B+1) y la se— paración mínima a linderos 20 metros.

Los materiales a emplear en suelo no urba nizable para cerramiento deberán ir encaladas o bien en piedra natural vista, que dando prohibido el uso de cubiertas metálicas znicadas ó brillantes sin pintar en color mate.

PO DE LO P. When

CACERES

Pormación de núcleo pobleción.

Los edificios aislados destinados a Viviendas unifamiliares formarán núcleos de población, cuando al trazar un círculo de radio 250 metros, haciendo centro en cual quiera de las edificaciones existentes o posibles, dicho círculo contença en su in terior alguna otra edificación.