



DELICENCIADA: Para hacer constar que la Delimitación de suelo Urbano, reflejada en este plano, fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del día 17 de febrero de 1984  
Cádiz, 17 de febrero de 1984  
EL SECRETARIO DE LA COMISION,

*[Handwritten signature]*

**normas generales de edificación**

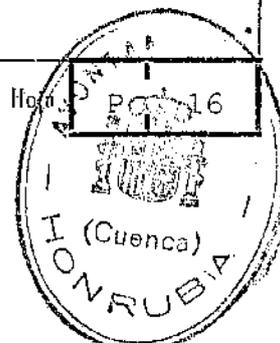


NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

- Esta normativa de caracter general regirá para todos los actos de edificación, de cualquier clase que sean del Término Municipal.

Comprenden estas Normas Generales los siguientes apartados:

- CONCEPTOS
- CONDICIONES DE CARACTER GENERAL
- CONDICIONES DE USO
- CONDICIONES DE VOLUMEN
- CONDICIONES DE HABITABILIDAD
- CONDICIONES ESTETICAS.





CONCEPTOS

17.- TIPOS DE EDIFICACION

Aislada  
Cerrada  
Agrupada  
De vivienda unifamiliar  
Colectiva

18.- PARCELA NETA

Trozo de terreno, apto ó no para la edificación según la ordenación que le sea de aplicación, en el que están excluidos los espacios libres y zonas verdes de uso público.

19.- PARCELA MINIMA

Es la mayor parcela admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

20.- PARCELA EDIFICABLE

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

21.- LINDES O LINDEROS

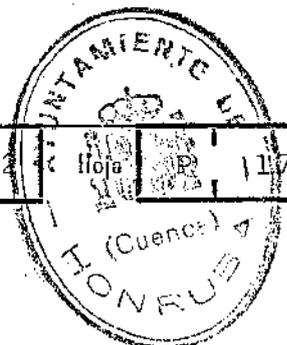
Línea que señalan los límites de una parcela.

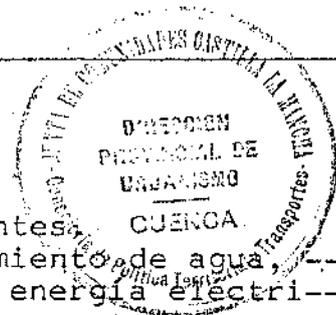
22.- TESTERO

En las parcelas que dán a una calle el lindero opuesto a esta.

23.- SOLAR

Es la superficie de suelo urbano, definida en la presente Normativa apta para la edificación, que reúna los siguientes requisitos:





- a) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- b) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, -- evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- c) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en la vía a la que dé frente.
- d) Haber realizado las correspondientes cesiones mínimas obligatorias establecidas en la presente Normativa.

24.- SOLAR EDIFICABLE

Los solares definidos según el artículo anterior, tendrán la consideración de edificables cuando además de tener acceso directo desde una vía pública de tránsito rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, su superficie/ y dimensiones sean como mínimo las siguientes:

- Fachada mínima 5,00 m.
- Superficie mínima 50,00 m<sup>2</sup>
- Fondo mínimo 5,00 m.
- Ancho mínimo interior 4,00 m.
- Radio mínimo del círculo inscribible en el solar 2,50 m.

25.- PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACION

En la normativa correspondiente a cada zona se establece la profundidad máxima. Se medirá siempre en el sentido normal al eje de la calle desde la alineación exterior./ Se exceptúa la planta baja, que podrá tener una profundidad mayor siempre que no sea destinada a vivienda.

26.- ANCHO MINIMO

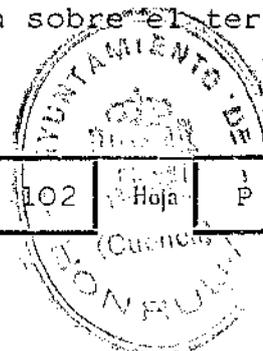
El ancho mínimo de solares se establece para cada zona en la normativa correspondiente.

27.- ALINEACIONES DE CALLES

Líneas que señalan el límite entre los espacios públicos de superficie y espacios libres en general, y las parcelas, sean ó no solares, ya sean estas pertenecientes a personas ó entidades públicas ó privadas.

28.- ALINEACIONES OFICIALES

Son las resultantes de la determinación sobre el terreno





de las fijadas como tales en el Plán.

**Alineaciones exteriores ó alineaciones oficiales de ca--**  
**lles:** Son las que en el Plán se fijan como límite de las  
parcelas netas con los espacios libres públicos exterior--  
res.

**Alineaciones interiores:** Son las que fijan los límites -  
de las parcelas edificables con los espacios libres inte--  
riores.

29.- RASANTES ACTUALES

Son las cotas ó alturas sobre el nivel medio del mar en/  
Alicante de los perfiles longitudinales de las vías exis--  
tentes

30.- RASANTES OFICIALES

Son las cotas de los perfiles longitudinales de las ---  
vías, plazas ó paseos peatonales, definidos en el Plán./  
La rasante oficial en un punto determinado es el resulta--  
do de trazar el perfil longitudinal de la vía en cues---  
tión, tomando como datos las cotas indicadas en los pla--  
nos, utilizando acuerdos verticales e interpolando la co--  
ta del punto deseado.

31.- FINCA FUERA DE LINEA

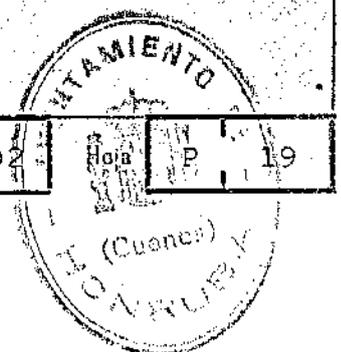
Es aquella en que la alineación oficial corta la superfi--  
cie limitada por las alineaciones actuales.

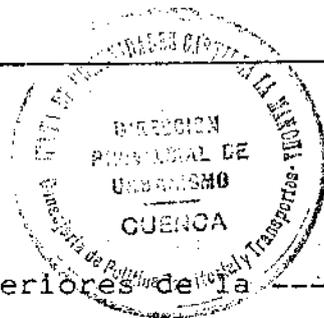
32.- FINCA REMETIDA

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de -  
la finca.

33.- SUPERFICIE OCUPADA

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la  
proyección vertical sobre un plano horizontal de las lí--  
neas y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de  
los espacios libres destinados exclusivamente a aparca--  
mientos, se considerarán a efectos de estas Ordenanzas -  
excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición --  
concreta en contrario.





34.- SUPERFICIE EDIFICADA

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

35.- SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la/ de parcela edificable.

36.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

37.- EDIFICABILIDAD

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada area del suelo, puede establecerse por la absoluta, en cifra total de metros cúbicos ó de metros cuadrados edificados (suma de todas las plantas) ó por la relativa, en metros cúbicos ó en metros cuadrados edificados (suma de todas las plantas) por cada metro de superficie de la parcela edificable de la manzana ó zona de que se trate.

38.- LINEA DE LA EDIFICACION

Es la que delimita la superficie ocupada.

39.- FACHADA

Es el conjunto de paramentos verticales de una edificación, que pueden observarse desde la vía pública ó espacio libre parcial a que dé frente mediante una perspectiva ortogonal al lindero de la parcela con dicha vía.

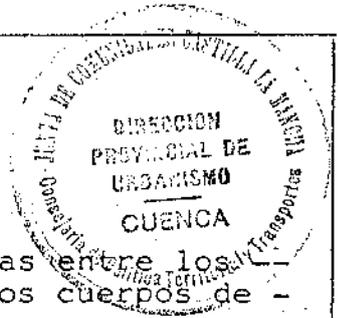
40.- FONDO DE EDIFICACION

En edificación cerrada es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones, ó parte de ellas, según el caso. Pueden materializarse mediante la fijación de una alineación interior.

41.- RETRANQUEO DE FACHADA

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de calle y la línea de fachada.





42.- RETRANQUEOS INTERIORES

Ancho de las fajas de terreno comprendidas entre los linderos no principales de la parcela y los cuerpos de edificación más cercanos a ellos.

43.- ALTURA DE LA EDIFICACION

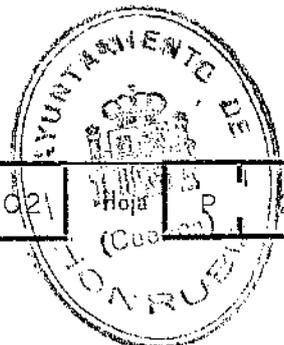
Es la distancia vertical desde la rasante de la acera ó/ del terreno, en su caso, en contacto con la edificación/ a la cara interior del forjado que forma el techo de la/ última planta.

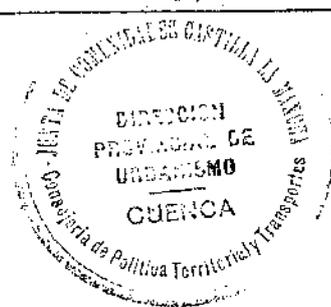
44.- ALTURA MAXIMA PERMITIDA

Es el máximo valor que puede alcanzar la altura de la -- edificación y que viene definida en las presentes Normas y planos.

45.- ALTURA LIBRE ENTRE PLANTAS

Es la distancia entre el suelo y el techo de una planta, ambos terminados.





CONDICIONES DE CARACTER GENERAL

46.- GENERALIDADES

En cuanto a solicitud de licencias, tipo de estas, iniciación de obras, ejecución de las mismas, prevención de daños a terceros, servicios urbanísticos, actividades no permitidas etc. se estará a lo dispuesto en las Normas de Tramitación.

47.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Se entiende como edificio fuera de ordenación aquel que no cumple con cualquiera de las condiciones especificadas en esta normativa.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley del Suelo con la salvedad de que tratándose de industrias legalmente instaladas se permite su ampliación hasta un 50 % de la superficie construida, siempre que tanto la construcción existente como la nueva ampliación sean acordes con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; y que no esté prevista la expropiación ó demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

No se permitirá dicha ampliación sobre terrenos adquiridos con posterioridad a la aprobación de esta Normativa ni para su utilización como espacios abiertos ó de almacenamiento.

48.- OBRAS DE REFORMA

Se permitirán obras de reforma en edificios acordes con la ordenanza, siempre que estas se atengan a lo señalado en las correspondientes condiciones de volumen y habitabilidad.

49.- OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Tramitación en su artículo 10.



CONDICIONES DE USO

- Se definen los siguientes usos:

50.- USO VIVIENDA

Comprende este uso las edificaciones ó parte de ellas -- destinadas a residencia.

- TIPOS DE VIVIENDA:

Unifamiliar: La situada en parcela independiente, en edificio aislado ó adosado a otro de vivienda y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Colectiva: En forma de edificio aislado ó agrupado constituido por varias viviendas con acceso común.

Apartamento: Vivienda de pequeña superficie, agrupada -- con otras análogas que cumple las condiciones de vivienda mínima.

51.- USO GARAGE

Comprende este uso los locales destinados de forma habitual, a guardar vehículos de motor mecánico. Los talleres de reparación de vehículos se registrarán por las normas correspondientes a Industrias, aún estando situados en garages.

- CATEGORIAS

1a.- Garage de uso particular:

a) Adosado a vivienda con superficie máxima de 50 m<sup>2</sup>.

b) Anexo a vivienda en edificio independiente de la misma, con superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>.

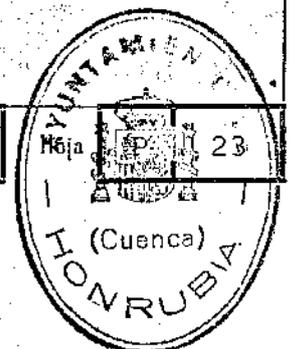
2a.- Garages de uso colectivo:

a) En los bajos de viviendas colectivas con una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>.

b) En planta inferior y/o patio de manzana con superficie máxima 1.000 m<sup>2</sup>.

3a.- Garages industriales:

En zonas industriales y sin limitación de superficie.





Para garages de 2ª y 3ª categoría se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- Superficie mínima por planta, incluido espacio de maniobra y acceso, 25 m<sup>2</sup>.
- Altura libre mínima, 2,20 m.
- Estudio especial de ventilación cuando esta no sea directa al exterior.

52.- USO ALMACEN

Comprende los edificios destinados al acopio de materiales y mercancías.

Se estará a lo dispuesto para usos industriales y comerciales en lo que fuera de aplicación.

53.- USO BODEGA

Constituyen este uso las instalaciones para el almacenamiento, conservación ó elaboración de vinos y licóres.

Se estará a lo dispuesto para los usos industriales y comerciales en lo que fuera de aplicación.

54.- USO ESTACION DE SERVICIO

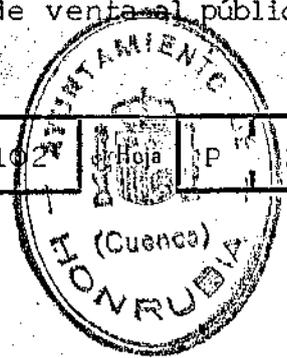
Se incluyen en este uso los establecimientos de venta de carburantes para vehículos automóviles.

Además de lo establecido en la legislación vigente sobre la materia deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 2 plazas de aparcamiento, como mínimo, por surtidor.
- Los talleres de automóviles anexos no tendrán una superficie mayor de 100 m<sup>2</sup>, contando con una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de taller.
- De haber instalaciones de lavado y engrase, estas cumplirán las condiciones establecidas en esta Normativa/para talleres.

55.- USO INDUSTRIAL

Comprende los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones necesarias para la obtención y transformación de materias primas, a su preparación para posteriores transformaciones ó a procesos de manufacturación, en vasado, transporte y distribución. Se incluyen en este uso los almacenes sin servicio directo de venta al público.





- CATEGORIAS:

1a.- Taller familiar: Laboratorios ó talleres de carácter industrial familiar que utilicen aparatos manuales ó movidos por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior, no produzcan ruidos, emanaciones ó peligros especiales.

Superficie máxima: ..... 75,00 m2  
 Potencia máxima instalada: ..... 0,25 CV  
 Nivel máximo de ruido: ..... 20 db  
 COMPATIBLE CON VIVIENDA

2a.- Taller artesano: Utiliza algún empleado.

Superficie máxima: ..... 125,00 m2  
 Potencia máxima instalada: ..... 2,00 CV  
 Nivel de ruido máximo: ..... 25 db  
 COMPATIBLE CON VIVIENDA.

3a.- Pequeña industria: Instalación industrial que produce molestias tolerables en menor grado, pero permisible según su situación respecto a la vivienda, y/ que no produce gases, polvo, olores molestos, ruidos, vibraciones, peligros ó acumulación de tráfico.

Superficie máxima: ..... 250,00 m2  
 Potencia máxima instalada: ..... 5,00 CV  
 Nivel de ruido: ..... 30 db  
 COMPATIBLE CON VIVIENDA.

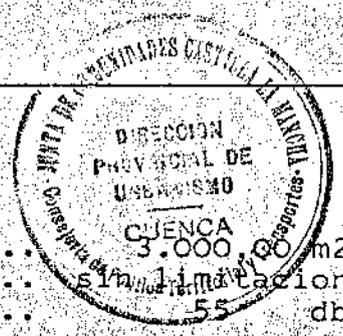
4a.- Industria ligera: Instalaciones entre 250 y 500 m2, que normalmente requieren su instalación en zonas industriales pero que en ciertos casos pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existentes no justifique limitación más rigurosa.

Superficie máxima: ..... 500,00 m2  
 Potencia máxima instalada: ..... 10,00 CV  
 Nivel máximo de ruido: ..... 40 db  
 COMPATIBLE CON VIVIENDA

5a.- Industria media: Instalaciones industriales que por sus características producen molestias a las viviendas colindantes, pudiendo ser toleradas en zonas donde predominando otros usos que el de vivienda no justifiquen limitaciones más rigurosas.

--	--	--	--

--	--	--	--



Superficie máxima ..... m2  
Potencia máxima instalada: .....  
Nivel máximo de ruido: ..... db  
NO COMPATIBLE CON VIVIENDA.

6a.- Gran industria: Instalaciones industriales de gran/tamaño con las unicas limitaciones de 5 Has. en extensión y 55 db. de ruido.  
NO COMPATIBLE CON VIVIENDA.

La medición de ruidos se realizará en la parte exterior/ de la medianería más desfavorable ó en el domicilio del/ vecino más afectado por dichos ruidos.

Estas limitaciones no rigen para las instalaciones de -- acondicionamiento doméstico las cuales podrán disponer -- de los elementos y potencia precisos, pero instalados en forma que no molesten al vecindario.

En todos los casos las instalaciones industriales respetarán las prescripciones del Reglamento de Actividades -- Molestas, Nocivas y Peligrosas del 30 de noviembre de -- 1.961, de la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1.972 y del Decreto 833/-- 1.975 que desarrolla la anterior Ley.

56.- USO HOTELERO

Constituído por los establecimientos de servicio al pú-- blico que se destinan al alojamiento temporal, incluyen-- do las residencias de todo tipo así como sus actividades complementarias tales como restaurantes, tiendas, pelu-- querías, piscinas, almacenes, garages etc.

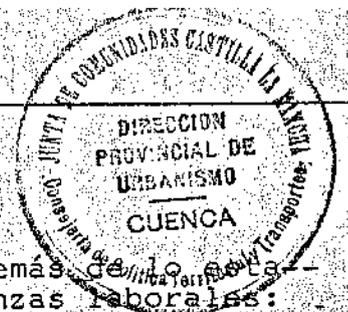
Estos establecimientos cumplirán las condiciones exigi-- das para las viviendas en estas Normas y las prescripcio-- nes del Decreto 3787/1.970 del 19 de diciembre sobre in-- fraestructura de los alojamientos turísticos.

Las actividades complementarias se sujetarán a las con-- diciones específicas para cada uso.

57.- USO COMERCIAL

Constituyen este uso los establecimientos de servicio al público destinados a la compraventa al por menor ó permu-- ta de mercancías.





Cumplirán las siguientes Condiciones además de lo establecido en las correspondientes ordenanzas laborales:

- Si en el edificio existen viviendas, estas contarán con acceso independiente.
- Si están en semisótano ó sótano la altura libre mínima será de 2,70 y 3,00 m. respectivamente.
- Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo. Por cada 200 m<sup>2</sup> ó fracción demás se aumentará un retrete y un lavabo. Apartir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con independencia los de señoras y los de caballeros. Estos servicios podrán comunicar directamente con el resto de los locales por lo que se instalará un vestíbulo ó zona de aislamiento.

En locales comerciales que formen un conjunto podrán agruparse los servicios sanitarios de cada uno de ellos respetando su número en función de la superficie total/ del conjunto.

Se exigirán las instalaciones necesarias para suprimir/ molestias, humos, olores, ó vibraciones. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural ó artificial.

#### 58.- USO OFICINAS

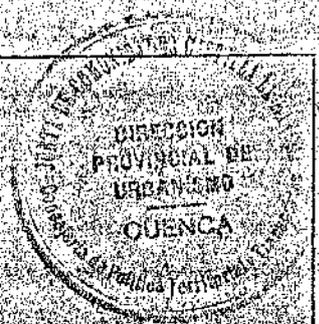
Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas ó burocráticas de carácter público ó privado, el de Banca, las que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas y los que se destinan a alojar despachos profesionales independientes de la vivienda.

Los servicios sanitarios con que deberán contar son los mismos que los comercios en cuanto a número y tipo, pero no podrán comunicar directamente con el resto de los locales.

#### 59.- USO ESPECTACULOS

Formado por el conjunto de locales destinados al público con fines de cultura ó recreo. Cumplirán lo especificado en el Reglamento de Policía de Espectáculos y en la correspondiente Ordenanza Laboral.





60.- USO SALAS DE REUNION

Se incluyen en este uso los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de albergar y promover actividades de vida social o de relación entre individuos. Cumplirán con los requisitos especificados para el uso comercial, y sus instalaciones las aplicables al uso industrial, así como los preceptos/aplicables al caso del Reglamento de Policía de Espectáculos.

61.- USO DOCENTE "

Comprende este uso el conjunto de espacios, construcciones o locales destinados a la docencia y sus usos complementarios.

Se atenderán a lo indicado en el correspondiente reglamento del organismo competente.

62.- USO SOCIO CULTURAL

Comprende este uso los edificios y espacios para dotaciones del tipo de Centros Cívicos, Salas de Reunión, Hogares de Juventud, Casas de Cultura, Museos, Salas/ de Conferencias y Exposiciones, Cine-Clubs, etc.

Cumplirán las condiciones, que fueran de aplicación, establecidas para los usos de Comercio, Vivienda, Industria y Espectáculos.

63.- USO DEPORTIVO

Comprende las instalaciones y espacios dedicados a la práctica del deporte en todas sus modalidades ya sean de carácter público o particular.

Cumplirán con la normativa dictada por el Consejo Superior de Deportes y, en lo que les sea de aplicación con el Reglamento de Policía de Espectáculos.

64.- USO SANITARIO ASISTENCIAL

Comprende los edificios e instalaciones dedicados al





tratamiento ó alojamiento de enfermos y los dedicados a prestar servicios a aquellas personas que por su carácter ó situación lo requieran.

- CLASIFICACION:

1a.- Asistenciales

- a) Guarderías, Casas-Cuna.
- b) Residencias de Ancianos, Complejos Geriátricos.

2a.- Sanitarios

- a) Centros de Higiene, Dispensarios Locales.
- b) Centros Sanitarios Subcomarcales, Ambulatorios.
- c) Hospitales Comarcales.

Cumplirán los requisitos exigidos por el Ministerio de Sanidad y Seguridad Social.

65.- USO ADMINISTRATIVO

Definen este uso los locales ó espacios que puedan agruparse de la siguiente manera:

1a.- Servicios Administrativos

- a) Ayuntamientos
- b) Juzgados
- c) Organismos de la Administración del Estado.

2a.- Servicios de Orden

- a) Comisarias y Cuarteles de la Guardia Civil
- b) Policía Municipal y de Tráfico

3a.- Servicios de Higiene y Prevención

- a) Servicios de recogida y tratamiento de basuras.
- b) Parques de Bomberos.

66.- USO RELIGIOSO

Formados por los edificios e instalaciones destinados al culto religioso, vida conventual ó cementerios.

Cumplirán las condiciones exigidas por los usos de Vivienda, Hotelero y Socio Cultural en lo que les fuera de aplicación.

67.- INCOMPATIBILIDADES DE USO

Se produce incompatibilidad de usos cuando por su proximidad se produjeran molestias, situaciones de desorden urbano ó peligro.





CONDICIONES DE VOLUMEN

68.- GENERALIDADES

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificio, así como la forma de medirla y aplicarla. En cualquier caso estas determinaciones estarán sujetas a las/particulares que, para cada caso concreto, se establezcan en esta Normativa.

69.- ALTURAS DE LA EDIFICACION

Las alturas que en cada caso se permiten son las señaladas en los correspondientes planos, donde se indica el número máximo de plantas, incluida la planta baja, plantas retranqueadas, áticos y semisótanos que sobresalgan más de 1 metro de cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, que pueden construirse. El número mínimo de plantas a construir, en general, es una menos de la altura máxima definida.

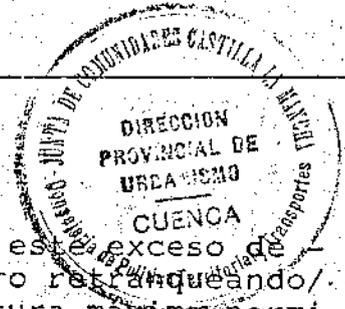
70.- MEDICION DE ALTURAS

Las alturas permitidas pueden darse por el número de plantas ó por la distancia vertical de la rasante al alero. Cuando se señalen ambos tipos, estos habrán de cumplirse simultáneamente.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los 20 m. Si sobrepasan esta longitud se tomarán a los 10 m. del punto más bajo; pudiendo escalonar la construcción/ y teniendo en cuenta que la altura máxima permitida habrá de cumplirse tanto en el punto más bajo de la rasante como en el más alto.

En el caso de solares que formen esquina entre dos calles con distintas alturas máximas permitidas, se autorizan las alturas correspondientes a la calle con mayor altura en la calle de menor altura en una longitud de -





fachada a esta de 10 m., permitiéndose en el resto de la propiedad pero retranqueando/ plantas en el resto de la propiedad pero retranqueando/ cada una de ellas, que exceda de la altura máxima permitida, respecto de la inferior, de forma que estas puedan inscribirse dentro de un plano a 45º desde la máxima altura permitida en esta calle. (figura 1).

En los casos de solares a dos calles opuestas con distintas alturas permitidas ó que estén a distinto nivel, podrá construirse con la máxima altura permitida, en la calle de menor altura, retranqueando cada planta que sobrepase la altura máxima permitida en la calle de menor altura respecto a la planta inferior, de tal forma que estas queden inscritas dentro de un plano a 45º desde la línea de máxima altura permitida en la calle de menor altura. (figura 2).

En cualquier caso, la altura fijada por la ordenanza solo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con las alturas fijadas para el resto de las calles.

En limitación de altura máxima, la diferencia existente entre número de plantas permitidas y la distancia de la rasante al alero, posibilita la existencia de cámaras destinadas al almacenamiento. (figura 3).

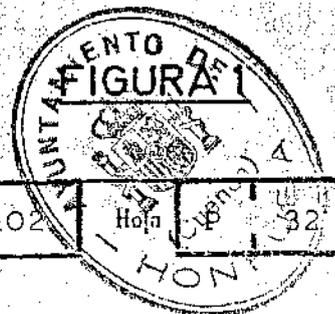
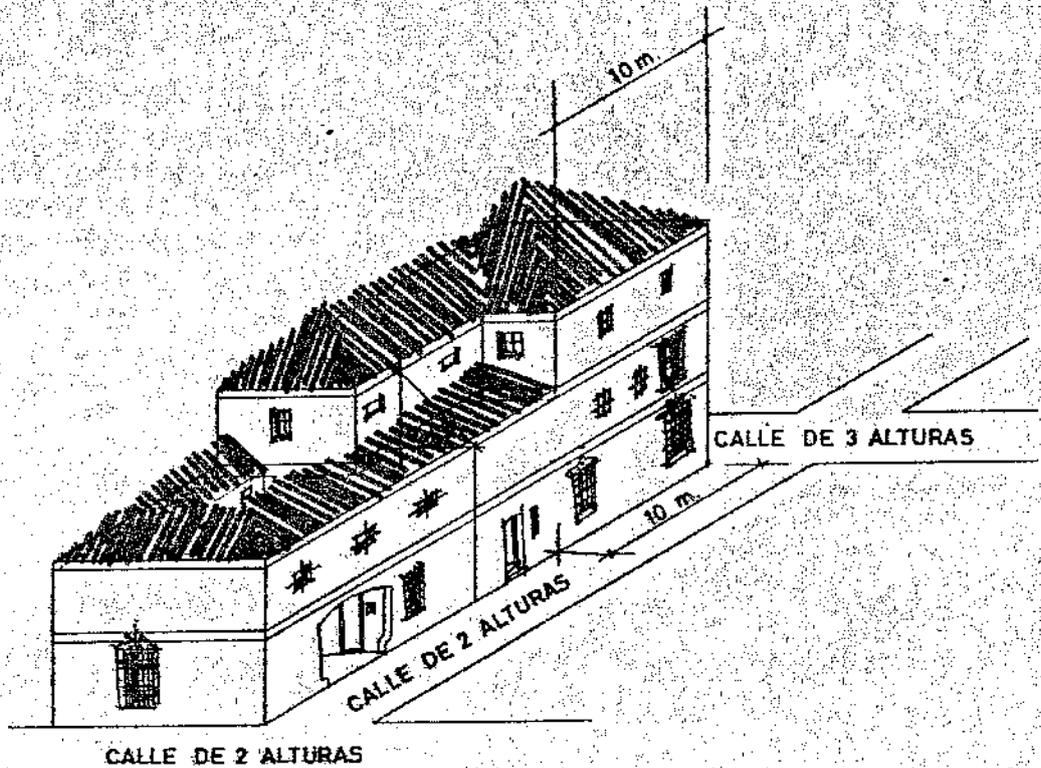
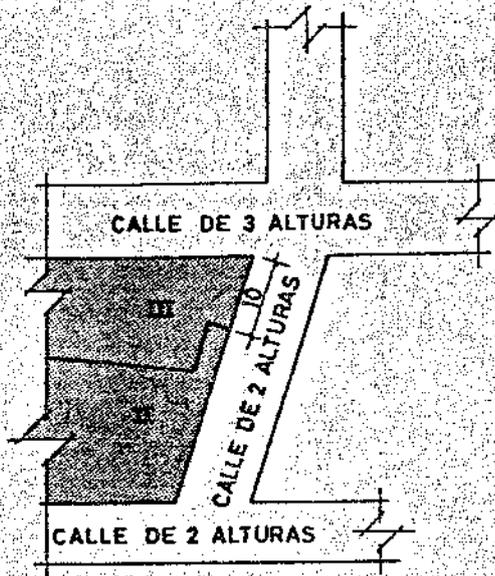
71.- ALTURA LIBRE DE PLANTA

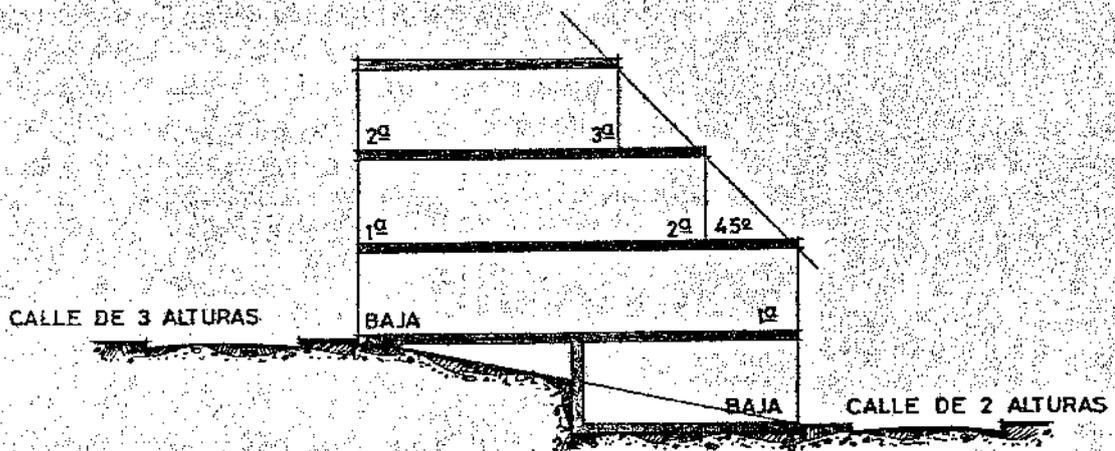
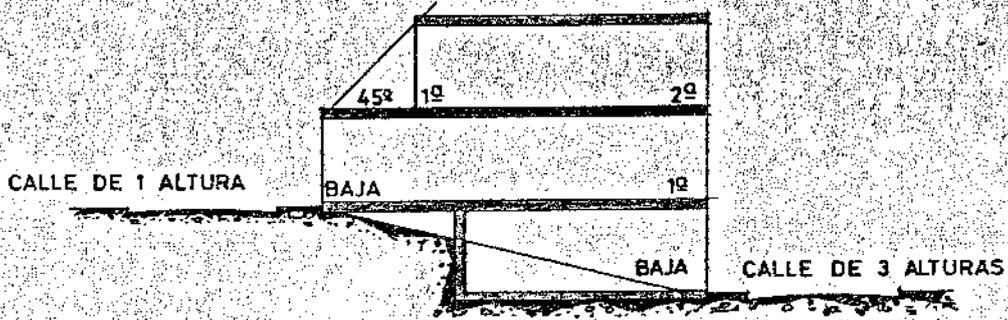
Se mide entre el suelo y el techo, ambos terminados, de una planta, y han de mantenerse los siguientes márgenes

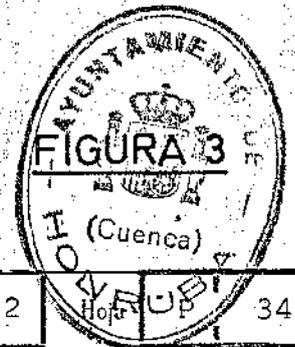
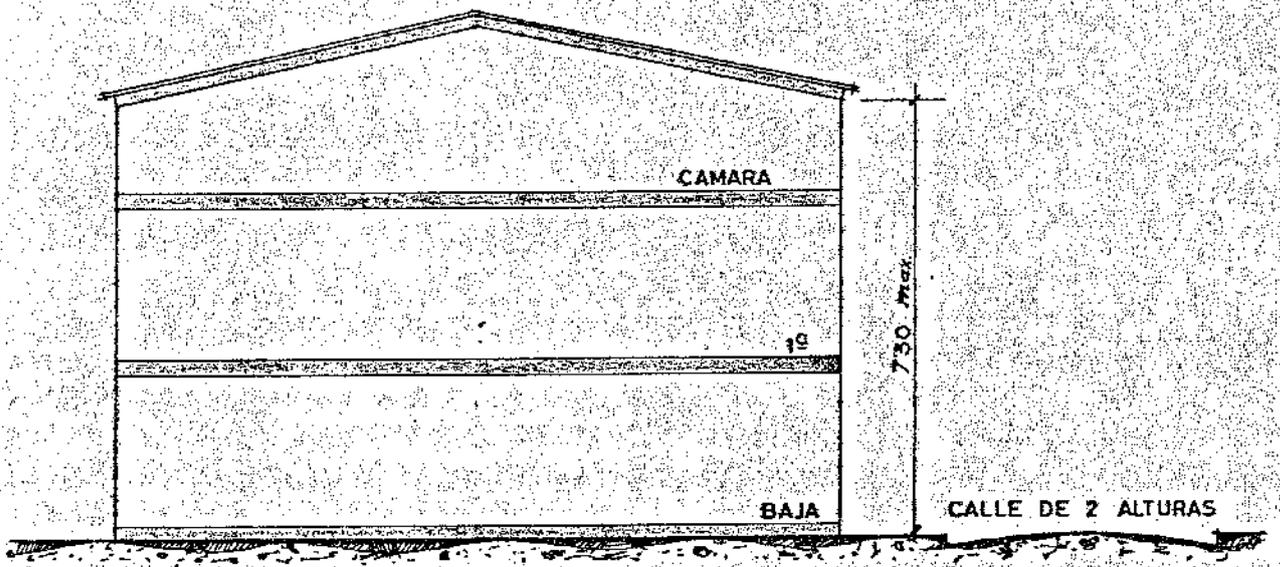
Zona residencial	Máximo	Mínimo
Sótano ó semisótano	3,00 m.	2,20 m.
Planta baja de vivienda	3,00 m.	2,50 m.
Planta baja otros usos	3,50 m.	3,00 m.
Planta alta de vivienda	3,00 m.	2,20 m.
Planta alta otros usos	3,30 m.	3,00 m.
Zona Industrial		
Planta baja	7,00 m.	3,00 m.

Hasta el tirante de la cercha ó la altura media si la cubierta es a una agua.

Estas alturas mínimas se podrán reducir en los casos de resolución de problemas constructivos, como cuelgues de vigas, bajantes etc.









72.- CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MAXIMA

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado y por encima de la altura máxima, solamente se permitirán las construcciones destinadas a albergar maquinaria de ascensores, de calefacción, acondicionamiento de aire, caja de ascensores, chimeneas ó cualquier otra instalación técnica auxiliar de uso común. Todas ellas estarán inscritas dentro de un plano a 45º desde la altura máxima permitida, tanto por la fachada como desde los patios, no pudiendo exceder la altura en más de 3 m. sobre lo permitido.

La inclinación de las cubiertas será la tradicional en el ámbito local.

73.- MEDICION DE LA EDIFICABILIDAD

En las parcelas se medirá sobre la parcela edificable, es decir sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

En las manzanas se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

En los casos que no se fije la edificabilidad, esta será la resultante de aplicar la ocupación máxima de parcela, y alturas máximas permitidas.

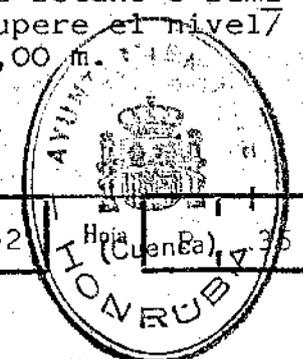
Cuando estas condiciones, edificabilidad, ocupación máxima de parcela, y alturas máximas permitidas, sean contradictorias se tomará la más favorable.

74.- SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se consideran sótanos los locales ó parte de ellos, cuyo techo está a nivel inferior al de la acera en un 50% de la dimensión de la fachada correspondiente.

Se consideran semisótanos los locales ó parte de ellos/ cuyo techo está por encima del nivel de la acera en más de 30 cm., en una longitud superior al 50% de la dimensión de la fachada correspondiente.

No se consideran como plantas a efectos de cómputo de alturas, a menos que la parte de techo de sótano ó semisótano que esté por encima de la acera supere el nivel de esta en cualquiera de sus puntos en 1,00 m.





No se les podrá dar el uso de vivienda y su ventilación quedará suficientemente garantizada mediante patios interiores, conductos de ventilación forzada etc.

75.- CONDUCTOS DE VENTILACION FORZADA

Habrán de atenerse a la normativa vigente sobre la materia.

Se prohíben los patinillos de ventilación.

76.- PATIOS INTERIORES O CERRADOS

Se permiten los patios interiores de ventilación e iluminación, que serán de dimensiones tales que las luces/rectas de las estancias habitables sean como mínimo la/cuarta parte de la altura del muro fronterero, medida desde el arranque de esta hasta su coronación, además deberá poder inscribirse en la planta del patio un círculo de diámetro 3,00 m. La dimensión del patio se mantendrá en toda su altura.

Los patios medianeros podrán ser mancomunados. En este caso se hará escritura pública y se inscribirá en el Registro de la Propiedad a fin de obtener las oportunas licencias de obras para edificar en los solares colindantes. La delimitación de alineaciones y rasantes interiores con este fin se hará mediante Estudio de Detalle

Todos los patios deberán tener acceso.

77.- SALIENTES EN PATIOS INTERIORES

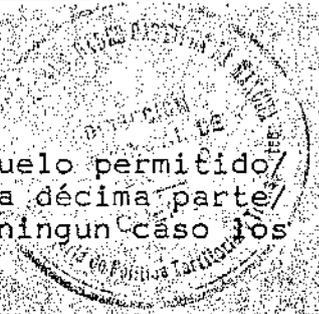
Podrán existir siempre que se cumplan las condiciones mínimas establecidas anteriormente, tomando como alineaciones las de los salientes.

78.- CUERPOS VOLADOS, BALCONES, TERRAZAS, ALEROS

No se permite sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijen en estas Ordenanzas ya sean cuerpos volados ó dependencias subterráneas.

La distancia mínima de los vuelos sobre cualquier punto de la rasante será de 3,00 m., deberán quedar remetidos respecto al borde de la acera una distancia mínima de 0,30 m., además deberán quedar separados de las aceras





contiguas una distancia igual a la del vuelo permitido/ siendo este de un máximo equivalente a la décima parte/ del ancho de la calle sin sobrepasar en ningún caso los 0,80 m.

Para balcones, terrazas, cornisas y aleros se admite un vuelo equivalente a la décima parte del ancho de la calle con un máximo de 0,40 m.

Los balcones será siempre individuales del hueco considerado, no permitiéndose los balcones corridos que abarquen varios huecos.

Se permite el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial siempre que no se dejen medianerías - al descubierto, adosándose los cuerpos de edificación - admitiéndose su conversión en fachada ó su decoración/ con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.





CONDICIONES DE HABITABILIDAD

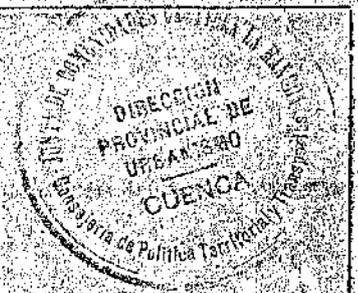
79.- PROGRAMA MINIMO PARA VIVIENDAS

Será el establecido por la O.M. de Gobernación del 29 de Febrero de 1.944 sobre las condiciones higiénicas/mínimas que han de reunir las viviendas.

80.- OTRAS DIMENSIONES MINIMAS

- Cuarto de baño completo ..... 4,00 m2 con ancho mínimo 1,00 m.
- Pasillos ..... 0,80 m. de ancho permitiéndose salientes debidos a elementos constructivos.
- Vestíbulos ..... 1,50 m2 con ancho mínimo 1,00 m.

Se considera vivienda exterior la que tiene alguna de sus piezas habitables ventilándose e iluminándose directamente a vía pública o patio de manzana. Quedan prohibidas las viviendas interiores.



81.- COMUNICACION ENTRE DEPENDENCIAS

La distribución de dependencias dentro de la vivienda será lo más independiente posible, cumpliéndose los siguientes extremos:

- Si solamente existe un baño en la vivienda, se habrá de acceder a éste a través de un espacio de distribución.
- No se utilizará ningún dormitorio como paso a otra dependencia a no ser que existan varios cuartos de baño en cuyo caso, al menos uno de ellos deberá cumplir la condición anterior.
- La cocina no comunicará directamente con dormitorios, baños ó aseos.

82.- ILUMINACION Y VENTILACION DE ESTANCIAS

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directa del exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a un octavo de la superficie de la estancia a la que sirva.

Se permite la comunicación de estancias, a efectos de iluminación y ventilación, siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, sea como máximo de 8,00 m.

Se consideran piezas habitables a estos efectos las destinadas a permanencia continua de personas, como estares, dormitorios, comedores, cocinas, despachos, etc., excluyéndose por tanto, vestíbulos, pasillos, baños, aseos, roperos, almacenes, etc.





83.- INSTALACIONES MINIMAS

Serán obligatorias las siguientes instalaciones:

- Eléctrica de uso doméstico.
- Suministro de agua corriente.
- Evacuación de aguas residuales.

Estas instalaciones se realizarán de acuerdo con la normativa correspondiente.

Se prohíbe todo tipo de pozo negro o fosa séptica dentro del casco urbano delimitado.

84.- OTRAS INSTALACIONES

Respecto al resto de instalaciones posibles, aparatos - elevadores, calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas colectivas de televisión, etc., éstas deberán cumplir con la normativa vigente y no podrán constituir peligro ni originar molestias a vecinos.

En edificios de viviendas colectivas con mas de 6 viviendas será obligatorio un local para cubos de basura/ de sus ocupantes; este cuarto tendrá fácil acceso y cumplirá con la normativa vigente sobre la materia. Además dispondrá de buzones para la correspondencia, de antena colectiva de T.V., de radio, de un sistema de telefonía canalizado. Todo ello de acuerdo con la normativa vigente para cada materia.

85.-  AISLAMIENTO E IMPERMEABILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

En todo edificio se asegurará el aislamiento térmico -- (debiendo cumplir la vigente norma NBE-CT-79 de Real Decreto 2429/79 de 6 de julio), de aislamiento contra la humedad, contra el fuego y acústico.



86.- ESCALERAS

Se tendrán en cuenta las siguientes dimensiones mínimas:

Huella .....	0,27 m. mínimo.
Contrahuella ó tabica .....	0,19 m. máximo.
Ancho libre entre paramentos opuestos .....	2,20 m. mínimo.
Ancho de las mesetas intermedias ..	1,00 m. mínimo.
Ancho de las mesetas intermedias con acceso a locales .....	1,20 m. mínimo.
Distancia entre el borde del pel daño y la puerta más próxima .....	0,25 m. mínimo.
Ancho libre del tiro de escaleras .	0,90 m. mínimo.
Altura del pasamanos .....	0,90 m. mínimo.

En edificios de vivienda colectiva no se permiten los descansillos partidos ni escaleras compensadas.

En el caso de escaleras circulares la huella será como/ mínimo de 0,27 m. medida a 0,40 m. del borde interior.

Para edificios de vivienda colectiva de más de tres plantas, las escaleras deberán, en cada planta, estar iluminadas y ventiladas de forma natural directa al exterior mediante un hueco de al menos 1,00 m<sup>2</sup> de superficie, pudiéndose exceptuarse la planta baja cuando sea comercial.

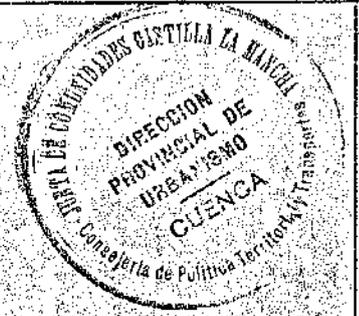
En edificios de vivienda colectiva de hasta tres plantas se admite la iluminación mediante lucernarios de su superficie total igual ó mayor al 75% de la superficie de la caja de escaleras. En estos casos quedará un hueco libre en toda la altura de al menos 1,00 m<sup>2</sup> de superficie en planta.

87.- PORTALES

Los portales desde el hueco de entrada hasta la escalera principal ó el ascensor si lo hubiera tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. El hueco de entrada al portal será al menos de 1,30 m.

--

--



CONDICIONES ESTETICAS

88.- GENERALIDADES

Estas condiciones de carácter general pretenden ser --- orientativas a los efectos de mantener las tipologías - tradicionales rurales y no pretenden sino recomendar -- ciertos acabados y materiales para este fin, prohibien- do algunas acciones concretas.

Pasamos seguidamente a hacer una relación de elementos/ de acabado con algunas recomendaciones (mientras no se diga lo contrario) sobre los mismos.

- Acabados de fachadas: Serán enfoscados, encalados ó -- pintados en tonos blancos ó cre- mas.  
No se permite la fábrica de la- drillo visto (sobre todo los os- curos) ni los aplacados cerámi- cos.  
(Obligado cumplimiento).
- Carpintería exterior: Madera pintada ó barnizada.  
Si se utilizan carpinterías me- tálicas se recomienda no sean - de color blanco (metálico).
- Cerrajería exterior: Forja.
- Zócalos: Enfoscados encalados ó pintados  
No se permiten los zócalos de - piedra ó aplacados.  
(Obligado cumplimiento)
- Aleros: Bocateja ó con molduras.
- Canalones y bajantes exteriores: Zinc.
- Cubiertas: Inclinas de teja curva, árabe, cerámica ó de cemento color rojo





jo.  
La inclinación de las cubiertas será en todo caso la tradicional en el ámbito local.  
Se PROHIBEN absolutamente las cubiertas de fibrocemento ó de materiales brillantes que sean visibles en construcciones definitivas en todo el término municipal. Estas, solamente se permiten en construcciones provisionales ó industriales que por sus características requieran cubiertas ligeras de este tipo.  
(Obligado cumplimiento).

- Antenas de T.V.:

En el casco urbano serán colectivas y estarán retranqueadas de la fachada de forma que queden inscritas dentro de un plano a 45º desde el alero de la última/planta hacia atrás.

- Medianerías:

Se tratarán como fachadas.

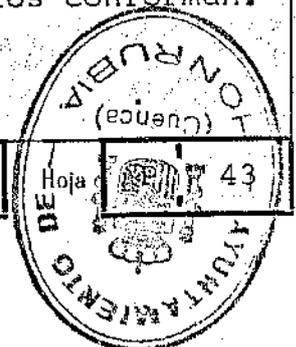
- Alineación de fachadas:

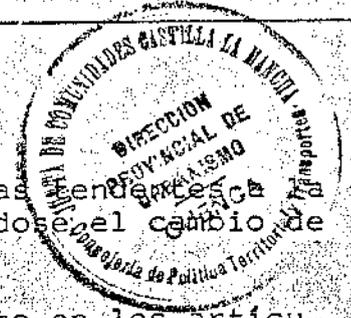
Las alineaciones de todos los elementos de las fachadas principales habrán de ser paralelas a las definidas como alineaciones/de calle en los planos respectivos.

No obstante lo dicho, se recuerda la facultad que el Ayuntamiento tiene de ordenar por motivos estéticos ciertas obras de conservación ó reforma de fachadas en virtud de lo dispuesto en el artículo 182 de la vigente Ley del Suelo, y de declarar estas condiciones de carácter obligatorio en todo el término municipal.

89.- EDIFICIOS A CONSERVAR

En estos edificios relacionados en la memoria de información y señalados en los planos de información I.04 -- (ESTRUCTURA URBANA.2, EDIFICACION Y REDES) se tendrá la obligación de mantener en buen estado de conservación - al menos las fachadas, no pudiendo modificarlas ni sustituir todos ó parte de los elementos que los conforman.





En estos edificios se permiten las obras de conservación y mantenimiento permitiéndose el cambio de uso de los mismos.

En este sentido se estará a lo dispuesto en los artículos 25 y 182 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 86.1 y 87 de su Reglamento de Planeamiento.

Hay que especificar también que según el artículo 73.a/ de la mencionada Ley del Suelo estos edificios crean una zona de respeto en torno a ellos donde las edificaciones nuevas deberán armonizar con el mismo.

Los edificios ó conjuntos definidos son los que se encuentran dentro del Catálogo de Edificios y Conjuntos a Conservar de la provincia de Cuenca del Ministerio de Cultura.

Esta relación podrá ser ampliada en los elementos que se consideren oportunos.

Los proyectos de obras a realizarse en dichos edificios habrán de estar informados, previa a la concesión de licencia municipal, por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico.

Este informe es obligatorio igualmente para edificios próximos a aquellos calificados como Monumentos Histórico Artísticos.

