

DELIMITACION DE SUELO URBANO DEL AYUNTAMIENTO DE PERALEDA  
DE SAN ROMAN - (CACERES)

=====

NORMAS URBANISTICAS

\*\*\*\*\*



DELIMITACION DE SUELO URBANO DEL AYUNTAMIENTO DE PERALEDA  
DE SAN ROMAN - (CACERES)

=====

NORMAS URBANISTICAS

\*\*\*\*\*

TITULO I.- GENERALIDADES.

Artículo 1.- OBJETO.

Constituye el objeto de las presentes Normas la regulación de las condiciones de edificación del municipio de Peraleda de San Román de la provincia de Cáceres.

Artículo 2.- AMBITO DE APLICACION.

Se incluye en el ámbito de aplicación de las presentes Normas, la totalidad de la superficie del término municipal de Peraleda de San Román.

Artículo 3.- PRELACION DE NORMAS.

La normativa urbanística en el Ayuntamiento de Peraleda de San Román, tendrá la siguiente prelación:

1ª.- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

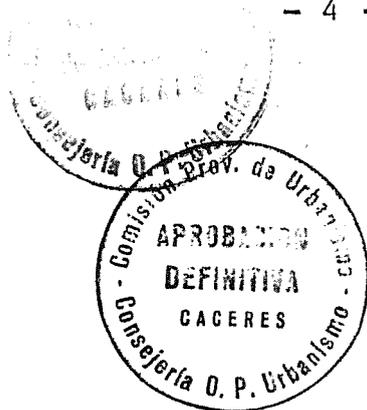
2º.- Reglamento para desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.

3º.- Las presentes Normas Urbanísticas.



TITULO II.- NORMAS DE ORDENACION.

CAPITULO I.- NORMAS DE PROTECCION.



Artículo 4.- CARRETERAS.

Las edificaciones ó construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras, Ley 51/1.974, del 19 de Diciembre de 1.974 y el Reglamento General de Carreteras, según el Real Decreto 1.073/1.977 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, del 4 de Marzo de 1.977.

Artículo 5.- PROTECCION DE LAS LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA.

1.- La servidumbre de paso de energía de alta tensión no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar ó edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

2.- En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de líneas de alta tensión de 23 de Noviembre de 1.968, según se especifica a continuación:

- Edificios y construcciones  $3'3 + \frac{U}{100}$  metros con un mínimo de 5 metros.
- Bosques, árboles y masas de arbolado  $1'5 + \frac{U}{100}$



metros con un mínimo de 2 metros

(U = tensión compuesta en K.V.)

3.- En las líneas aéreas para el cómputo de estas distancias se tendrá en cuenta la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

Artículo 6.- PROTECCION DE CAUCES PUBLICOS.

1.- Las construcciones y urbanizaciones que linden con la zona de cauces públicos, precisarán el deslinde de dicha zona, con arreglo a las disposiciones vigentes de la Ley de Costas de 26 de Abril de 1.969. No podrá expedirse ninguna licencia de obras sin el deslinde aprobado con arreglo a lo establecido en el artículo 6º de la Ley de Costas.

2.- En todas las edificaciones que linden con las márgenes de los ríos, la zona de servidumbre de salvamento de 20 metros a que se refiere el artículo 4º de la Ley de Costas de 26 de Abril de 1.969, deberá destinarse a espacio libre de uso público, midiéndose los 20 metros de anchura desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año ó desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados. En el caso de predios particulares serán necesario para edificar en ésta zona las autorizaciones pertinentes que establece la citada Ley.



Artículo 7.- ANUNCIOS Y CARTELES.

En la colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras, se estará a lo dispuesto en su legislación específica. Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohíben todo tipo de anuncios que se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montañas, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra la naturaleza y la intimidad del hombre ante el paisaje.

Artículo 8.- MATERIALES DE CUBIERTA Y CERRAMIENTO EN LA EDIFICACION.

1.- No se autorizan las construcciones cuya cubierta pueda producir reflejos del sol, tengan brillo molesto o cuyos materiales presenten un color ó textura que suponga una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

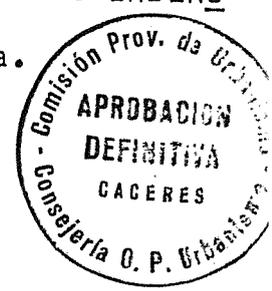
2.- Se fomentará la utilización de materiales que predominen en el resto de las construcciones y cuya entonación con el paisaje, esté perfectamente avalados por la experiencia.

Artículo 9.- BASUREROS Y ESTERCOLEROS.

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados ó vías de circulación ó peatonal y se rodearán -

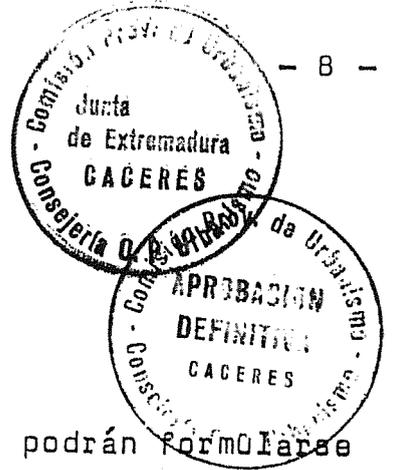


de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento al lugar habitado más próximo será por lo menos de 2.000 mtrs. Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de incineradores de contaminación atmosférica controlada.



Artículo 10.- CEMENTERIOS DE VEHICULOS.

Se tendrá en cuenta en su localización la influencia que puedan tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.



CAPITULO II.- ESTUDIO DE DETALLE.

Artículo 11.- OBJETO Y CONTENIDO.

En desarrollo de estas Normas podrán formularse Estudios de Detalle tanto de alineaciones y rasantes como de ordenación de volúmenes de acuerdo y con sujeción a las limitaciones específicas que a continuación se definen:

a).- El establecimiento de alineaciones y rasantes se limitará a completar las que ya estuvieren señaladas en el Suelo Urbano ó a reajustar y adaptar las previstas en dicho instrumento de ordenación de acuerdo con las condiciones que al respecto se fijen en el mismo.

En la adaptación ó reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, sin que en ningún caso la adaptación ó reajuste realizado pueda originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de dicho reajuste ó adaptación.

b).- Se pueden formular Estudios de Detalle de Ordenación de volúmenes, completados, si se desea, con la incorporación de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio completando así la red de comunicaciones exteriores. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes



edificables previstos en estas Normas, ni alterar el uso exclusivo ó predominante de la zona en que se situa la edificación, debiendo respetarse en todo caso el coeficiente de edificabilidad zonal asignado.

c).- Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea su objeto, no podrán contener determinaciones propias de instrumentos de ordenación de rango superior y en ningún caso, ocasionarán perjuicios ni alterarán las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

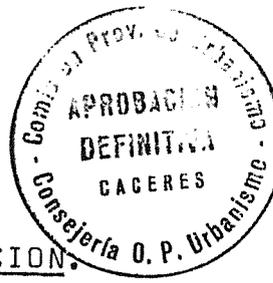
Artículo 12.- DOCUMENTACION.

Los Estudios de Detalle contendrán la siguiente documentación mínima:

a).- Memoria justificativa de la conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

b).- En el caso de ordenación de volúmenes, estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en estas Normas y de la que se obtiene de las propuestas en el Estudio, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre éste extremo en el apartado b) del artículo anterior.

c).- Planos a escala adecuada, como mínimo 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan ó reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.



Artículo 13.- TRAMITACION.

La tramitación de los Estudios de Detalle se desarrollarán de acuerdo con las determinaciones y conforme al procedimiento previsto en el artículo 140 del vigente - Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.

CAPITULO III.- NORMAS DE URBANIZACION.

Artículo 14.- AMBITO DE APLICACION.

1.- Las normas que a continuación se establecen serán de obligatoria observancia en todos los proyectos que de obras de urbanización se tramiten bajo la presente normativa, en el desarrollo y ejecución de la misma para la dotación de los servicios de infraestructuras necesarios en áreas del suelo urbano y núcleos de población diseminados que careciesen de todos ó alguno de los mismos.

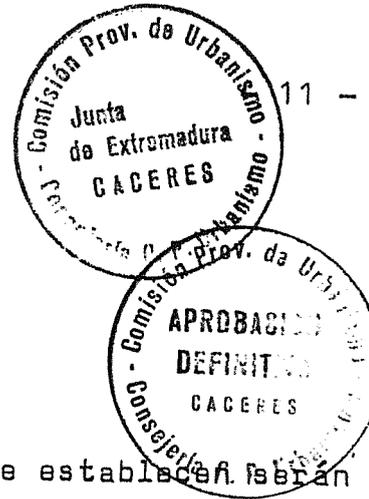
2.- Asimismo las redes municipales existentes tratarán de adecuarse a las prescripciones establecidas en estas Normas, siendo asimismo preceptiva su observancia, cuando ello fuera posible, en las obras de renovación ó reforma que se llevaran a efecto en dichas redes.

Artículo 15.- POTABILIDAD DE LAS AGUAS.

Se entiende por agua potable aquellas que cumple las condiciones de potabilidad previstas por la autoridad sanitaria. Será debidamente depurada y, en todo caso, acusará la presencia de cloro libre y en proporción de 0'2 partes por millón.

Artículo 16.- DOTACION MINIMA.

1.- La dotación mínima de agua potable en zonas resi-





denciales no será nunca inferior a 0,43 litros por habitante y día.

2.- En zonas industriales se preverán una dotación de 30 metros cúbicos por hectárea y día.

3.- Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifiquen las características de la actuación.

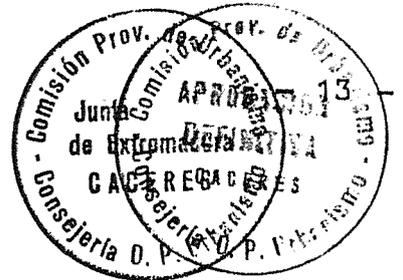
4.- Será preciso justificar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, según dotaciones mínimas exigidas, indicando la fuente de procedencia, si bien se trate de la red municipal ó de manantiales ó pozos. En caso de no proceder de la red municipal, ó en defecto de ésta, se justificará asimismo la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis.

#### Artículo 17.- CARACTERISTICAS DE LA RED DE AGUA.

1.- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera. El consumo máximo para el cálculo de dicha red se obtendrá multiplicando por 2'4 el consumo diario medio.

2.- Su distribución se hará subterránea, según zanjas trapeciales de 60 centímetros de profundidad mínima, e irá colocada sobre lecho de arena de espesor no menor de 10 centímetros.

3.- La capacidad mínima de los depósitos deberá calcularse para el consumo total de un día punta.



Artículo 18.- CAUDAL DE SANEAMIENTO.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento, será como mínimo, igual al calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego, incrementando en el caudal deducible de las estimaciones pluviométricas del término, y en defecto de las mismas, en una cantidad de 10 litros por segundo y hectárea, afectándose de un factor de escorrentía igual a 0'7 para calles pavimentadas y de 0'3 para áreas no pavimentadas.

Artículo 19.- RED DE ALCANTARILLADO.

1.- La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante red de alcantarillado, adecuado a la zona que ha de servir, y situada a más de dos metros de profundidad y en todo caso por debajo de la red de agua potable.

2.- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Artículo 20.- FOSAS SEPTICAS.

En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno y por el carácter extendido ó diseminado de las edificaciones se propusiera la solución de fosa séptica, unifamiliar ó plurifamiliar, para la depuración de las aguas residuales, deberá localizarse la misma lejos de los



lugares de captación de aguas para usos domésticos, de forma que ésta no pueda resultar contaminada por los efluentes provenientes de las fosas sépticas ó pozos absorbentes correspondientes.



Artículo 21.- VERTIDOS.

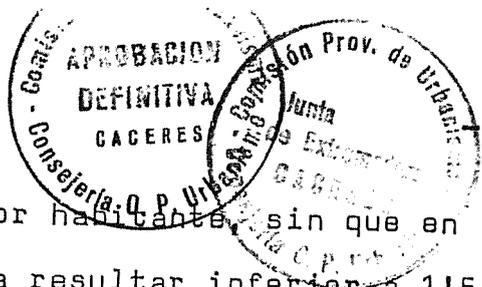
1.- Cuando el efluente no vierta directamente al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo ó cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, con el expediente aprobado y el proyecto correspondiente ajustado a las condiciones de vertido que imponga dicho Organismo.

2.- No se permitirá el vertido a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

3.- Cuando el efluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para el riego, será preceptivo que dicha estación depuradora esté situada a una distancia no inferior a 2.000 metros del núcleo de población más próximo. Cuando las características del terreno no permitan mantener esta distancia, se estará a lo dispuesto en la legislación específica al respecto, vigente en su momento.

Artículo 22.- REDES DE ENERGIA ELECTRICA.

1.- La dotación mínima por energía eléctrica para uso



doméstico será de 0'6 KW/H por habitante, sin que en ningún caso dicha dotación pueda resultar inferior a 1'5 KW.- por vivienda.

2.- El cálculo y ejecución de las redes de distribución de alta y baja tensión y de los centros de transformación se realizará de acuerdo con el Reglamento de Alta Tensión, Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, y demás disposiciones oficiales vigentes en su momento.

3.- Las redes de distribución en baja tensión serán preferiblemente subterráneas. En los casos en que no se dispongan subterráneas se tratará de salvaguardar el aspecto estético, tanto de las líneas como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

4.- En cualquier caso, la disposición subterránea de la red tendrá carácter obligatorio en zonas donde la previsión de potencia a distribuir sea superior a 2'5 KW/km<sup>2</sup>.

5.- Respecto a las líneas de alta tensión, cuando su tendido sea aéreo, deberán respetarse las servidumbre y no construir a distancia inferior a 5 metros del conductor.

Artículo 23.- ALUMBRADO PUBLICO.

1.- Las líneas de distribución para el alumbrado público, serán siempre subterráneas.

2.- El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A éste respecto, la iluminación requerida para el alumbrado público (a 1 - 1'50 metros del pavimento) será como mínimo:

- En vías principales: 10 lux. y coeficiente de -



uniformidad 1/3.

- En vías secundarias: 5 lux. y coeficiente de uniformidad 1/3.

3.- Todos los elementos de la instalación de alumbrado público, tales como báculos, luminarias, conductores, etc., deberán ser según modelos y calidades previamente aprobadas y homologadas por el Ayuntamiento de Peralada de San Román.

#### Artículo 24.- SISTEMA VIARIO.

1.- El sistema viario se proyectará o adaptará conforme a las necesidades de circulación, previstas o constatadas, y ajustándose a las siguientes normas:

- Vías principales de circulación rodada, ancho mínimo de calzada: 10 metros.

- Vías secundarias de circulación rodada, ancho mínimo de calzada: 4'50 metros.

- Aceras de peatones en vías de circulación rodada, ancho mínimo: 0'75 metros.

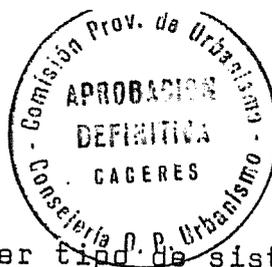
- Calles o sendas exclusivamente peatonales, ancho mínimo: 4 metros.

2.- La red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes, siendo la distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o vía pública no inferior a la siguiente:

- Carreteras nacionales: 300 metros.

- Otras carreteras: 200 metros.

3.- Queda prohibido expresamente la incorporación de



las carreteras de cualquier tipo de sistema viario propio de las áreas poblacionales, quedando en consecuencia prohibido acceso directo de las viviendas o parcelas a las carreteras. En situaciones existentes de hecho en las que resultase vulnerada tal prohibición, el Ayuntamiento, cuando -- ello fuere posible, procurará la subsanación de tal deficiencia mediante la incorporación a la red de vías de servicio adyacentes a la carretera de que se trate.

Artículo 25.- APARCAMIENTOS.

1.- Los aparcamientos o estacionamientos se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas, -- bien sean en superficies o subterráneas. Sus dimensiones mínimas serán de 2'20 metros por 4'50 metros y la previsión de superficie bruta por cada plaza se estima a razón de 20 m2. por plaza.

2.- En cuanto a su número, las previsiones a considerar serán las siguientes:

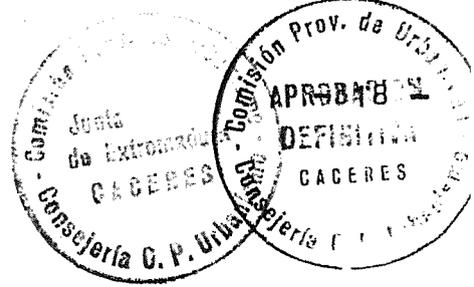
- Zonas residenciales: 1 aparcamiento/vivienda para las promociones de más de 6 viviendas.

- Zonas comerciales y edificios públicos: 1 aparcamiento/100 m2. de superficie edificada.

- Zonas industriales: 1 aparcamiento/100 m2. de superficie edificada o 5 operarios productores.

Artículo 26.- JARDINERIA.

El tratamiento de los espacios libres públicos de penderá en general de su función y utilización, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado y especies vegetales adecuados al clima de la zona en las bandas laterales de las vías de tránsito, sin dificultar la visibilidad de las mismas, en los estacionamientos de vehículos, y en las calles y plazas peatonales comprendidos dentro del área objeto de la urbanización.



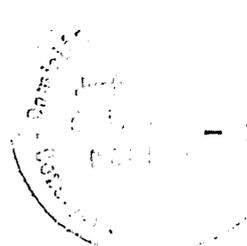


TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION.

CAPITULO I.- REGULACION GENERAL.

Artículo 27.- AMBITO DE APLICACION.

Las disposiciones de carácter general que se transcriben en el subsiguiente articulado serán de aplicación en toda la superficie del término municipal de Peñaleda de San Román, cualquiera que sea la clase de suelo, con las anotaciones y limitaciones específicas que, en su caso, se establecen para cada una de las mismas.



Sección 1ª.- TERMINOLOGIA, DEFINICIONES Y LIMITACIONES.

Artículo 28.- TERMINOLOGIA.

A los fines previstos en la presente Normativa - los conceptos que a continuación se definen tendrán el significado que tasativamente y literalmente se expresan en el siguiente articulado de esta Sección.

Artículo 29.- ALINEACIONES ACTUALES.

Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.

Artículo 30.- ALINEACIONES OFICIALES.

Son las líneas fijadas en los Planos correspondientes de éste Proyecto, que delimitan y definen las áreas edificables de los espacios libres (calles, plazas, etc.) de uso público.

DILIGENCIA para hacer constar que la presente fotocopia es fiel reflejo de su original.  
CACERES

15 SET. 1993

EL FUNCIONARIO

Artículo 31.- ALTURA DE EDIFICACION.



1.- Es la distancia vertical desde la cota de la acera, ó, en su caso, terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado, ó elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta.

2.- En el caso de forjado de cubierta no horizontal,-



la altura de la edificación quedará referida a la altura media desde la rasante de la acera ó terreno hasta los extremos inferior y superior de la cara inferior de dicho forjado ó elemento.



Artículo 32.- ALTURA LIBRE DE PISO.

Es la distancia desde el pavimento ó suelo de una planta hasta la cara inferior del techo de la misma.

Artículo 33.- ALTURA DE PLANTA.

Es la distancia entre las caras inferior de los dos forjados consecutivos que delimitan dicha planta. En el caso de planta baja sin forjado inferior, la distancia se medirá desde la cara inferior de la solera ó pavimento de la misma en contacto con el terreno.

Artículo 34.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

Es la relación entre la superficie ó volumen máximo edificable sobre un área y la superficie de dicha área. Se expresará en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. ó m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>., y en el caso de edificabilidad sobre solares se entenderá restringida a la superficie de la parcela neta edificable.

Artículo 35.- EDIFICIO EXCLUSIVO.

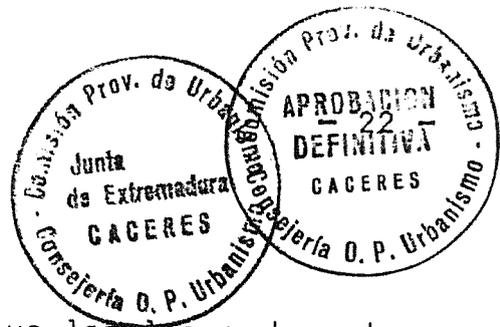
Es aquel en que en todos sus locales o dependencias se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

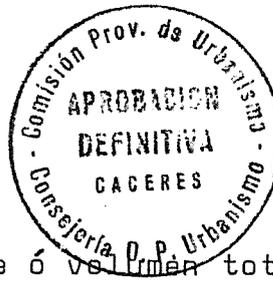
Artículo 36.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION.

Tendrá tal consideración las instalaciones y edificios erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas que resultaren disconformes con las mismas. Se distinguen las siguientes situaciones ó categorías:

a).- Edificios ó instalaciones afectadas por nuevas alineaciones ó incompatibilidad de usos. Son aquellos ubicados en fincas fuera de línea como resultado de las nuevas alineaciones que en desarrollo de esta normativa llegaren a establecerse, ó destinados a usos determinados como incompatibles en la misma. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volúmen, modernización ó incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene y la conservación del inmueble.

b).- Edificios e instalaciones con exceso de volumen ó superficie edificados sobre los máximos admitidos en las presentes Normas, pero sin estar afectadas por nuevas alineaciones ó incompatibilidad de uso.- Son aquellos que conservándose dentro de las alineaciones oficiales y destinándose a usos permitidos ó compatibles, presentan en la -





actualidad una superficie ó volumen total edificable superior al admitido como máximo edificable en ésta Normativa. Las obras que podrán realizarse en los mismos se restringirán a la de consolidación o reparación en cualquier caso, salvo en el de estado ruinoso declarado, prohibiéndose las de incremento de volumen o modificación de sus usos actuales.

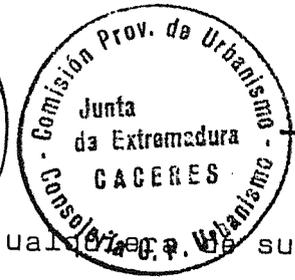
c).- Edificios fuera de ordenación por simple disconformidad con la aplicación estricta de la Normativa.- Se considerará como tales los erigidos con anterioridad a las presentes Normas que incumplieran algunas de las condiciones establecidas en las mismas, salvo las de superficie y volumen máximo edificables, altura, alineaciones oficiales y compatibilidad de usos. Podrán autorizarse en ellos cualquier tipo de obras, siendo necesario en las de ampliación de volumen la previa aprobación del Estudio de Detalle justificativo correspondiente.

#### Artículo 37.- ESPACIOS LIBRES INTERIORES.

Los constituyen la superficie, continua o discontinua, de la parcela neta edificable no ocupada por la edificación.

#### Artículo 38.- FONDO MAXIMO EDIFICABLE.

Es el límite de la profundidad edificable de una



parcela, medida desde la fachada en cualquier punto de sus puntos y en dirección perpendicular a la misma.

Artículo 39.- PROHIBICION DE CONSTRUIR. X

Fuera del límite establecido en el artículo anterior no se permitirá ningún tipo de construcción salvo las totalmente subterráneas (sótanos).

Artículo 40.- MANZANA.

Unidad de división superficial definida por las alineaciones oficiales exteriores, según línea poligonal cerrada que la delimita.

Artículo 41.- MAXIMA OCUPACION DE PARCELA.

Es el porcentaje máximo de la superficie de parcela neta edificable que se autoriza a ocupar en cada una de las plantas permitidas.

Artículo 42.- NUCLEO DE POBLACION.

Se define como núcleo de población, a los efectos de la presente Normativa, la agrupación de edificaciones

nes destinadas a vivienda familiar, en número superior a cuatro viviendas, incluíbles en un círculo de radio de acción con centro en la más de las edificaciones agrupadas, en la que concurren una ó varias de las siguientes condiciones objetivas:

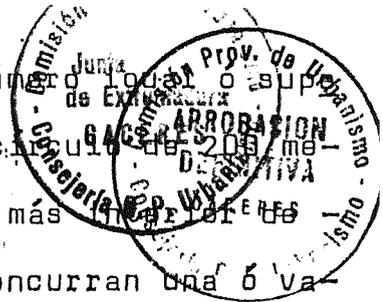
- a).- Distancia media entre edificaciones de la agrupación inferior a 30 metros.
- b).- Densidad de poblacional superior a 0'5 familia/ha. en terrenos de secano y a 4 familia/ha. en suelo de regadío.
- c).- En viviendas de uso no agrícola, la edificabilidad será de 200 m<sup>2</sup> Para uso no residencial, ni agrario, limitado en cuanto a superficie de ocupación ( 15 % ), y para uso agrario, sin limitación.
- d).- Distancia mínima desde los límites de la agrupación a los servicios municipales de infraestructura ó al núcleo de población más próximo, inferior a 500 metros.
- e).- Dotación de servicios comunes a la agrupación superior a los de acceso rodado, abastecimiento de energía eléctrica y, en su caso, telefonía.

#### Artículo 43.- PARCELA MINIMA.

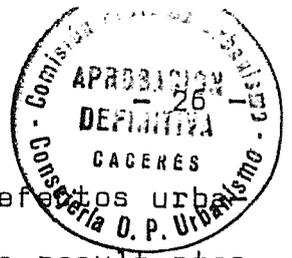
Es la superficie de parcela neta edificable de dimensiones suficientes para su consideración como solar edificable. Sus dimensiones mínimas serán las que para cada zona se expresan en las respectivas normas específicas.

#### Artículo 44.- PARCELACION.

Es la división simultánea ó sucesiva de terrenos



en dos ó más lotes. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación en la que los lotes resultantes de la misma incumplieren las condiciones de parcela mínima señaladas en las presentes Normas, tanto para el suelo urbano como para el no urbanizable, salvo cuando concurren en aquellos las circunstancias previstas en el artículo 95 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.



Artículo 45.- PARCELA EDIFICABLE.

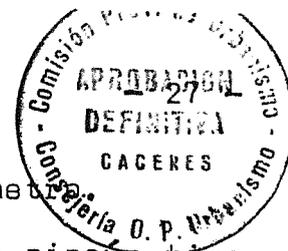
Es la superficie del solar ó parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Artículo 46.- PATIOS ABIERTOS.

Se entiende como tales los patios interiores de parcela que presentan una ó más de sus lados abiertos a fachada. Se prohíbe taxativamente su utilización en el ámbito de aplicación de estas Normas, salvo que su conveniencia quede debidamente justificada en el correspondiente Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes.

Artículo 47.- PATIO DE MANZANA.

1.- Es el espacio libre incluido en la superficie de la manzana y delimitado por las alineaciones oficiales interiores de la misma. En ningún caso, tendrá tal consideración aquellos espacios interiores en cuyo perímetro no pue



da inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro.

2.- En los patios de manzana no se admite ningún tipo de construcción, ni siquiera las de carácter subterráneo, - con excepción de la instalación y entretenimiento de los - servicios públicos.



Artículo 48.- PATIO DE PARCELA.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable, cuya superficie mínima será tal que permita la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual ó superior a la tercera parte de la altura del mayor de los paramentos que conforman el patio, medida desde la rasante del pavimento del mismo hasta el límite de coronación de dicho paramento, sin que en ningún caso el diámetro del círculo inscrito resulte inferior a 3 metros.

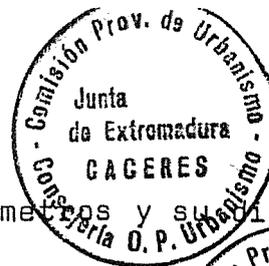
Artículo 49.- PERIMETRO URBANO.

1.- Es la línea poligonal cerrada y continua que señala el límite entre el Suelo Urbano y el Suelo no Urbanizable.

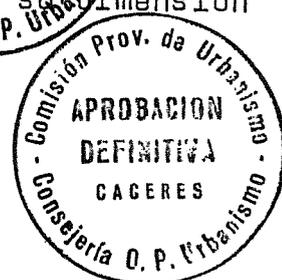
2.- Su definición se lleva a efecto en el correspondiente Plano de este Proyecto.

Artículo 50.- PIEZA HABITABLE.

Es el espacio diferenciado de una edificación - que se destina a la estancia ó reposo de las personas. Su



altura libre no será inferior a 2'50 metros y su dimensión mínima a 2 metros.



Artículo 51.- PLANTA BAJA.

Es la planta del edificio cuyo piso se encuentra al nivel de la rasante de la acera ó terreno en contacto con la edificación ó no excediendo de un metro sobre ó bajo dicho nivel. Su altura libre no será inferior a 2'50 metros en uso de vivienda y a 3'00 metros en otros usos.

Artículo 52.- POLIGONO.

1.- Es la unidad mínima convencional de división superficial objeto de una actuación urbanística.

2.- A los efectos de estas Normas, la presente definición se considerará referida a manzanas completas, calles plazas ó cualquier otro elemento urbano singular análogo.

Artículo 53.- PORTAL.

Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior al mismo hasta el núcleo de distribución interior. Su nivel de piso será igual al definido anteriormente para planta baja.

Artículo 54.- RASANTES ACTUALES.

Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Artículo 55.- RASANTES OFICIALES.

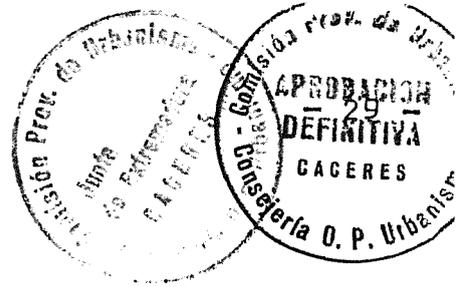
Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías, definidas en el correspondiente Plano del presente Proyecto.

Artículo 56.- RETRANQUEO.

Es el espacio comprendido entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y el de la superficie de la fachada. Podrá referirse también a los restantes linderos de la parcela.

Artículo 57.- SEMISOTANO.

Se entiende como tal la planta de la edificación cuya cara superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre la rasante de la acera ó terreno en contacto con la edificación no superior a un metro, medida en cualquier punto de su perímetro. Su altura libre no será en ningún caso inferior a 2'20 metros.



Artículo 58.- SOLAR EDIFICABLE.



Es la superficie de suelo apta para la edificación que satisface la totalidad de los requisitos siguientes:

- a).- Estar clasificada como Suelo Urbano en el presente Proyecto.
- b).- Cumplir las condiciones de parcela mínima exigidas.
- c).- Contar con los servicios públicos de acceso rodado, acera pavimentada, abastecimiento de agua y energía eléctrica y evacuación de aguas.

Artículo 59.- SOTANO.

Se entiende por sótano la totalidad ó parte de la planta de edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera ó terreno en contacto con la edificación.

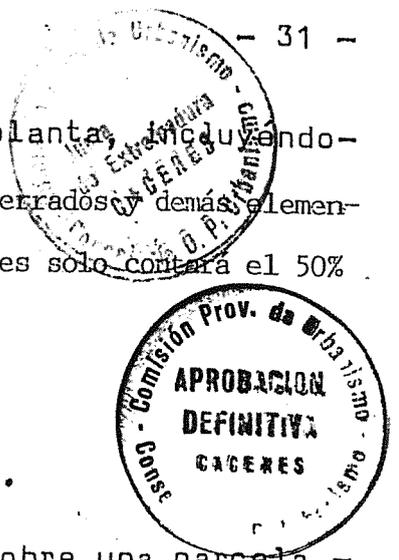
Artículo 60.- SUPERFICIE EDIFICABLE.

La superficie edificable sobre una parcela es la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. por su superficie neta edificable.

Artículo 61.- SUPERFICIE EDIFICADA.

La superficie edificada es la comprendida entre

los límites de la construcción de cada planta, incluyendo-  
se en dicha superficie los cuerpos volados cerrados y demás elemen-  
tos análogos utilizables. En los terrazas y porches solo contará el 50%  
de su superficie.



Artículo 62.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.

1.- La superficie total edificada sobre una parcela es igual a la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la construcción, excluyéndose de su cómputo los sótanos y semisótanos, y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

2.- La superficie edificada sobre una parcela no será nunca superior a la superficie edificable de la misma.

Artículo 63.- USOS.

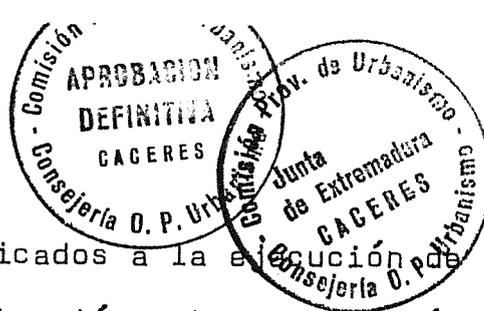
A los efectos de las presentes Normas se considerarán las siguientes clases ó tipos fundamentales de usos:

1.- Residencial.- Es el que corresponde a las edificaciones destinadas a viviendas ó residencial familiar. Se distinguen las siguientes categorías:

a).- Vivienda unifamiliar, en la que el edificio se destina exclusivamente a albergar a una única familia ó individuo, con acceso directo desde el exterior.

b).- Vivienda colectiva ó plurifamiliar, constituido por varias viviendas agrupadas en torno a uno ó varios núcleos de distribución interior al que se accede desde el exterior.

2.- Industrial.- Correspondiente a los edificios, lo-



cales ó instalaciones, dedicados a la ejecución de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de primeras materias, así como al almacenaje y distribución mayoritario de productos naturales o manufacturados.

3.- Público y terciario. Se incluyen dentro de éste tipo los restantes usos, englobados en las siguientes categorías según grupos de actividades homogéneas:

1.- Asistencial (servicios públicos ó privados - destinados a la asistencia social).

2.- Administrativos (servicios de la administración pública).

3.- Comercial (establecimientos dedicados a la permuta ó compraventa al por menor de mercancías).

4.- Deportivo (edificios e instalaciones destinados a la práctica ó enseñanza de la cultura física y el deporte).

5.- Enseñanza (centros docentes de carácter público ó privado).

6.- Espectáculos (salas de cine, teatros, plazas de toros, discotecas, y demás locales ó edificios destinados al esparcimiento público).

7.- Garajes y aparcamientos (espacios cerrados ó abiertos destinados a la guarda y estancia de vehículos - automóviles).

8.- Hotelero (locales ó edificios destinados al alojamiento y/o manutención temporal de las personas; hoteles, residencias, bares, restaurantes, etc.).

9.- Oficinas (servicios privados en los que se desarrollan actividades burocráticas ó administrativas).



10.- Recreo y expansión (plazas, paseos, Jardines, y demás espacios libres destinados al ocio y esparcimiento ciudadanos).

11.- Religioso (edificios e instalaciones dedicados al culto y al recogimiento y formación espiritual del individuo).

12.- Sanitario (establecimientos destinados a la atención, tratamiento y alojamiento de enfermos).

13.- Socio-cultural (edificios e instalaciones, públicas ó privadas, destinadas a reuniones colectivas y vida social con fines predominantemente culturales).

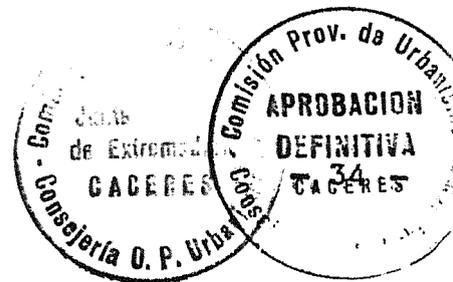
14.- Transportes y comunicaciones (redes y edificios complementarios de los servicios de uso público de comunicación y transporte de viajeros ó mercancías: Correos, Telégrafos, Telefonía, Renfe, Autobuses urbanos e interurbanos, etc.

4.- Agrícola y pecuario.- Es el uso correspondiente a las explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas inherentes al suelo rústico no urbanizable.

#### Artículo 64.- VOLADIZOS.

1.- Se entiende por voladizo, toda construcción permanente y habitable que rebase la alineación de la calle en el plano de fachada. Sólo podrán construirse voladizos a una altura superior a 3'00 metros del nivel de la cota, debiendo quedar el saliente remetido a 0'20 metros como mínimo de la línea de bordillo.

2.- Se distinguen tres clases de voladizos:



a).- Cuerpos cerrados.- Son aquellos que están - cubiertos totalmente en sus tres paramentos a la fachada, - independientemente de la exterior de huecos de ventilación. Se usa como habitación. Se prohíben expresamente.

b).- Terrazas: Son los voladizos que tienen al - descubierto todos o algunos de sus paramentos a la facha da. Se usa como estancia.

c).- Balcones.- Tienen todos sus paramentos al - descubierto. Se usa como ventilación y vistas.

### 3.- Las condiciones constructivas son:

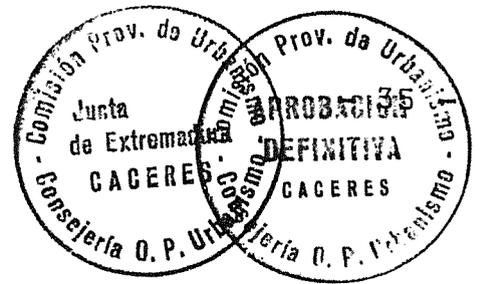
a).- En terrazas.- Se permiten únicamente en ca- lles de ancho mayor a 8'00 metros; el saliente de la línea de fachada no será mayor del 5 por 100 del ancho de la ca- lle y, como máximo, de 1'50 metros; deberán retirarse de - las medianerías contiguas tres veces la dimensión del vola- dizo saliente y, como mínimo, 0'40 metros.

b).- En balcones.- El saliente no será mayor del 5 por 100 del ancho de la calle y como máximo, 0'50 metros; se deberá retirar de las medianerías contiguas 0'40 metros.

### Artículo 65.- VOLUMEN EDIFICABLE.

El volumen edificable de una parcela o solar es el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabili- dad máximo admitido para las mismas, expresado en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. -

por su superficie neta edificable.



Artículo 66.- VOLUMEN EDIFICADO.

El volumen edificado en cada planta de un edificio, es el resultado de multiplicar su altura de piso por la superficie edificada de la misma, con exclusión de balcones, porches y terrazas que presenten abiertos dos o más de sus lados.

Artículo 67.- VOLUMEN TOTAL EDIFICADO.

El volumen total edificado sobre una parcela es el resultante de la suma de los volúmenes edificados en cada planta, excluyéndose del cómputo de la misma los volúmenes correspondientes a sótanos, semisótanos y a las construcciones permitidas sobre la cubierta.

Artículo 68.- ZONA.

Superficie de terreno que se caracteriza por estar afectada por criterios de planeamiento (usos, protección, edificabilidad, etc.) homogéneos.



Sección 2ª.- REGIMEN URBANITICO DEL SUELO.

Artículo 69.- CLASIFICACION DEL SUELO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 81 - de la Ley sobre Régimen del Cuelo y Ordenación Urbana, se - clasifica el territorio del término municipal de Peraleda - de San Román en suelo urbano y suelo no urbanizable.

Artículo 70.- SUELO URBANO.

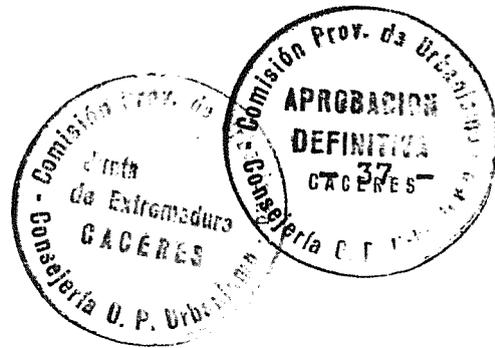
Es el que queda delimitado por su perímetro en el correspondiente Plano de éste Proyecto y que tiene las siguientes características:

a).- Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

b).- Estar comprendido en áreas consolidadas por la edificación, al menos en la mitad de su superficie.

Artículo 71.- SUELO NO URBANIZABLE.

Constituirán el suelo no urbanizable los restantes terrenos del término municipal no incluidos en la clasificación anterior.



Artículo 72.- LIMITACIONES.

1.- En suelo urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar edificable definido en ésta normativa, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, estableciéndose como garantías exigibles a tal respecto las siguientes condiciones:

1ª.- Que en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a la urbanización y edificación simultáneas, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2ª.- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente, que garantice la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.

2.- El suelo no urbanizable estará sujeto con carácter general, además de las que resultaren aplicables en virtud de otras disposiciones, a las siguientes limitaciones:

1ª.- No podrán realizarse otras construcciones - que las destinadas a explotaciones agrícolas o ganaderas -



que guarden relación con la naturaleza o 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 servicios de las obras públicas. Sin embargo podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en estas Normas, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, que necesariamente hayan de emplazarse en medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en los que no exista posibilidad de formación de núcleos de población.

2ª.- Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

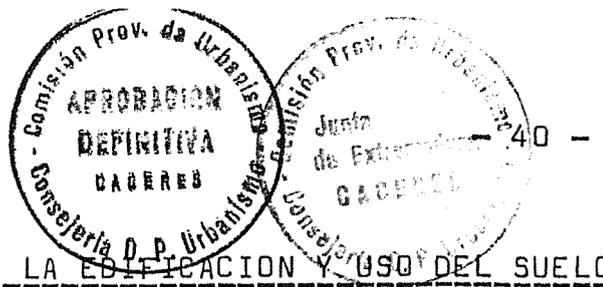
3ª.- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamiento en contra de lo dispuesto en esta Normativa o en la legislación agraria específica aplicable.

Todo ello conforme dispone el artículo 85 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

3.- En los espacios del suelo no urbanizable que por sus características, y según las presentes Normas, deban ser objeto de especial protección, no podrán realizarse actuaciones que impliquen transformación de su destino o



naturaleza, o lesionen el valor específico objeto de la -  
protección.



Sección 3ª.- INTERVENCION DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

Artículo 73.- LICENCIAS, ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

1.- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las - -  
previsiones de la Ley del Suelo, de sus Reglamentos y de -  
estas Normas.

2.- Estarán sujetos a previa licencia municipal los -  
actos de edificación y uso del suelo que se realicen en el -  
territorio municipal, ya sean por los particulares ó por -  
Organos del Estado ó entidades de derecho público que ad-  
ministren bienes estatales, siguientes:

1.- Las obras de construcción de edificaciones e  
instalaciones de todas clases de nueva planta.

2.- Las obras de ampliación de edificios e ins-  
talaciones de todas clases existentes.

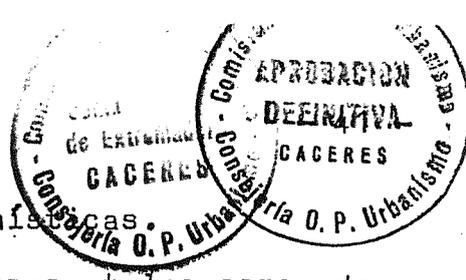
3.- Las de modificación ó reforma que afecten a  
la estructura de los edificios e instalaciones de todas -  
clases existentes.

4.- Las de modificación del aspecto exterior de  
los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

5.- Las obras que modifiquen la disposición inte-  
rior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

6.- Las obras que hayan de realizarse con carác-  
ter provisional a que se refiere el apartado 2 del artícu-  
lo 58 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

7.- Las obras de instalación de servicios públi-  
cos.



8.- Las parcelaciones urbanísticas.

9.- Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados, y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización ó de edificación, aprobado y autorizado.

10.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

12.- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

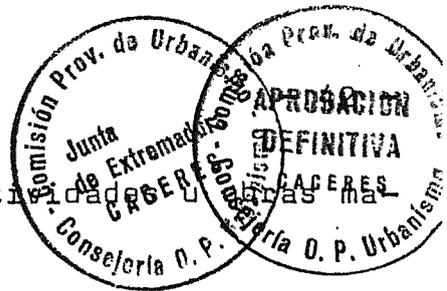
14.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

15.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles ó profesionales, servicios públicos ó cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Artículo 74.- CLASIFICACION DE LOS ACTOS.

A los efectos prevenidos en las subsiguientes disposiciones sobre tramitación de licencias, se clasifican las actividades enunciadas anteriormente en las siguientes categorías:



1ª.- Se entenderán como "actividades mayores" los siguientes actos:

- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierras que precisen contención ó entibado.
- Las obras de urbanización.
- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificaciones e instalaciones existentes.
- Las obras de reforma ó reparación de edificios existentes, cuando dichas obras pudieren suponer modificación sustancial de su estructura ó del aspecto exterior de las mismas.

2ª.- Se entenderán como "actividades u obras menores" los restantes actos de edificación y uso del suelo sujeto a licencia, no incluidos en la categoría anterior.

Artículo 75.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTOS.

1.- Suelo urbano.- La competencia para autorizar los actos de edificación y uso del suelo que se desarrollen en el suelo urbano municipal corresponderá al Ayuntamiento y se atenderá, en general, al siguiente procedimiento:

1ª.- Las solicitudes pertinentes se presentarán en el Registro General de la Corporación y si se refieren a ejecución de obras mayores deberán acompañarse proyecto técnico, por triplicado ejemplar, suscrito por facultativo habilitado al respecto y visado por el Colegio Profesional

correspondiente.

2º.- En el plazo de cinco días siguientes a la fecha del registro de entrada se remitirá un ejemplar del proyecto a cada uno de los Organismos que hubieren de informar la petición.

3º.- Los informes de estos deberán remitirse a la Corporación diez días antes, al menos, de la fecha en que terminen los plazos indicados en el apartado 5º subsiguiente, transcurridos los cuales se entenderán favorablemente informadas las solicitudes.

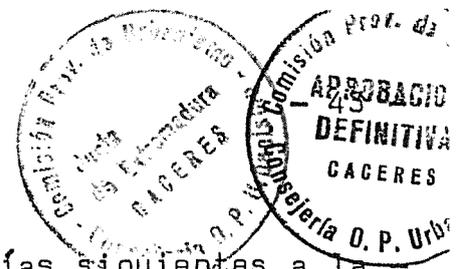
4º.- Si resultasen deficiencias subsanables, se notificarán al peticionario, antes de expirar el plazo a que se refiere el citado apartado 5º, para que en el plazo de quince días puedan subsanarlas.

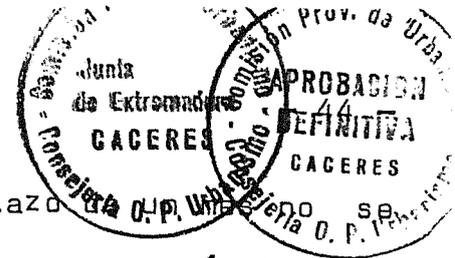
5º.- Las licencias para el ejercicio de actividades u obras menores habrán de otorgarse ó denegarse en el plazo de un mes y las de obras ó actividades mayores en el de dos meses, a contar, ambos, desde la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el Registro General correspondiente.

6º.- El cómputo de estos plazos quedará suspendido, en su caso, durante los quince días, que señala el apartado 4º, contados a partir de la notificación de la deficiencia.

7º.- Si transcurrieran los plazos señalados en el apartado 5º anterior, con la prórroga correspondiente, sin que se hubiera notificado resolución expresa, se estará a lo que sigue:

- El peticionario de licencia para el ejercicio de obras ó actividades mayores podrá acudir a la Comisión





Provincial de Urbanismo, y si en el plazo notificase al interesado acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, si bien, en ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de estas Normas y de la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan.

- Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública ó en bienes de dominio público ó patrimoniales, se entenderán denegada por silencio administrativo.

- Si la licencia instada se refiere a actividades u obras menores, se entenderán otorgadas por silencio administrativo, con la restricción limitativa señalada anteriormente para las actividades u obras mayores.

2.- Suelo no urbanizable.- El otorgamiento de licencia para las construcciones ó instalaciones de utilidad pública ó interés social ó viviendas familiares que hayan de implantarse en el suelo no urbanizable corresponderá al Ayuntamiento, si bien, previa autorización vinculante de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cáceres u Organismo que pudiere subrogarse en sus competencias. El procedimiento para el otorgamiento de tales licencias será como sigue:

1º.- Se iniciará mediante petición del interesado al Ayuntamiento, en la que se haga constar ó a la que se acompañen los siguientes extremos ó documentación:

- Nombre, apellidos, o en su caso, denominación social, y domicilio de la persona física ó jurídica que lo solicite.

- Emplazamiento y extensión de la finca en que se



pretende construir, reflejados en un plan de situación.

- Si se tratase de actividades y obras mayores, superficie, altura y destino de la construcción que se pretende.

- Si se tratase de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de su necesario emplazamiento en medio rural, y, en el caso de vivienda, de que no se forma núcleo de población.

2ª.- El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo de Cáceres.

3ª.- La Comisión Provincial de Urbanismo someterá el expediente a información pública durante quince días en la capital de la provincia.

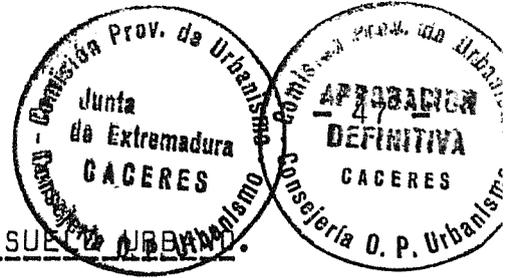
4ª.- Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva por la autoridad u órgano competente de los enunciados en el número anterior. En la resolución habrá de valorarse la utilidad o interés social de la edificación ó instalación, cuando dicha utilidad pública o interés no venga atribuida por aplicación de su legislación específica así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural. Si se trata se de edificios destinados a vivienda familiar, habrán de valorarse, en su caso, con arreglo a los criterios de estas Normas las circunstancias en base a las cuales pueda considerarse que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.



5ª.- Aprobado o autorizado el expediente por la Comisión Provincial de Urbanismo, el Ayuntamiento, para la presentación del proyecto técnico adecuado, procederá a la expedición de la licencia municipal correspondiente.

Artículo 76.- INSPECCION URBANISTICA.

La inspección urbanística se realizará por el Ayuntamiento de Peraleda de San Román, con los medios y personal técnico que cuente en cada momento. Para ello, podrá solicitar ayuda técnica a la Excma. Diputación Provincial y a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta Regional de Extremadura.



CAPITULO II.- NORMAS ESPECIFICAS DEL SUJETO URBANIZABLE.

Sección 1ª.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS.

Artículo 77.- PARCELA MINIMA.

1.- Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición como solar edificable a efectos de nueva parcelación, serán las siguientes:

- Superficie mínima: 100 m2.
- Fachada mínima: 6 metros.
- Fondo mínimo: 10 metros.
- Separación mínima entre linderos enfrentados: 6 metros.

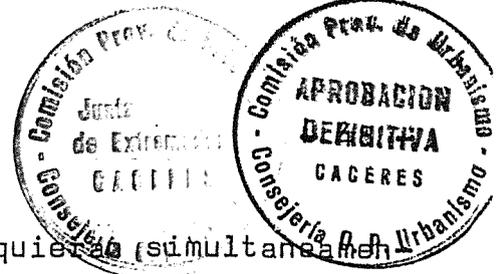
2.- Serán también edificables las que no reúnan las condiciones anteriores, pero se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad o en el Catastro de esa localidad, con anterioridad a la entrada en vigor de ésta Delimitación.

Artículo 78.- INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.

Será indivisible, a efectos urbanísticos, toda parcela o porción de terreno en la que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a).- Las parcelas determinadas como mínimas en el artículo anterior, sin excepción de ningún tipo, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.

b).- Las parcelas cuyas características dimensionales sean iguales o inferiores a las determinadas como mínimas, -



salvo que los lotes resultantes se adquieran (simultáneamente) por los propietarios colindantes al objeto de agruparlos y formar una nueva finca.

c).- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de las determinadas como mínimo de estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin y en las condiciones indicadas en el apartado anterior.

d).- Las parcelas edificadas en una proporción de volumen o superficie en relación con su área en las que se haya construido el correspondiente a toda la superficie de las mismas, o, en el supuesto de que se hubiere edificado en proporción menor, salvo que la porción de exceso se segreguen a los fines y en las condiciones señaladas anteriormente.

Sección 2ª.- CONDICIONES DE VOLUMEN.



Artículo 79.- SITUACION DE LAS EDIFICACIONES.

1.- Toda construcción, aérea o subterránea, que pudiese realizarse en el suelo urbano municipal, cualquiera que sea su calificación, habrá de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales pudiendo rebasarlas únicamente con los voladizos o salientes permitidos.

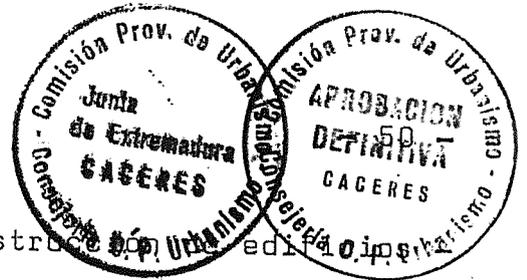
2.- A los efectos de éstas Normas tendrán la consideración de alineaciones y rasantes oficiales las actualmente existentes en los núcleos urbanos del municipio, y las establecidas en éste Proyecto.

Artículo 80.- TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

1.- No se establece una concreta tipología edificatoria, dándose libertad a los redactores de los proyectos técnicos de edificación a adoptar la que consideren más adecuada.

2.- No obstante, se recomienda a dichos redactores que se acomoden en lo posible, a la tipología existente en la ciudad procedente de la simple arquitectura tradicional, con objeto de evitar la pérdida de su fisonomía e, incluso, de su identidad.

3.- El Ayuntamiento de Peraleda de San Román, velará porque ello así ocurra e impedirá, denegando la licencia -



de obras correspondientes, la construcción de edificios cuya tipología y características vayan en contra de la fisonomía urbana de Peraleda de San Román y obligando a efectuar las rectificaciones necesarias en los proyectos.

4.- En edificaciones aisladas, la distancia de la construcción en cualquiera de los linderos de la parcela no será inferior a su altura de edificación, y como mínimo, tres metros.

#### Artículo 81.- OCUPACION.

La superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, será el 70 por 100, salvo en solares de menos de 100 m<sup>2</sup>. para construir una sola vivienda, que se permitirá ocupar hasta la totalidad del solar.

#### Artículo 82.- NUMERO DE PLANTAS.

1.- El número máximo de plantas que sobre la rasante oficial pueden edificarse en los terrenos del suelo urbano municipal, será de dos.

2.- La anchura de la calle, se medirá perpendicularmente de la línea de fachada a la de enfrente, en el punto más desfavorable.

3.- Los áticos tendrán la consideración de plantas, a los efectos de...



4.- En ningún caso, se permitirá que la línea de cornisa supere en un metro el promedio de la calle.

Artículo 83.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

Las alturas máximas de edificación autorizadas, serán las siguientes:

- a).- Para una planta: 5 metros de altura máximo.
- b).- Para dos plantas: 7 metros de altura máximo.
- c).- Para sótanos y semisótanos, no se establece limitación.

Artículo 84.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA PERMITIDA.

Por encima del número de plantas máximo autorizado sólo se permitirá la construcción de cajas de escaleras, chimeneas y dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio (maquinaria de aparatos elevadores, torres de recuperación, paneles solares, etc.), siempre que en su ejecución se observen las siguientes condiciones:

- 1ª.- La suma de las superficies ocupadas por los distintos elementos o dependencias no será superior al 10 por 100 de la superficie de la parcela neta edificable, admitiéndose en cualquier caso una superficie máxima



a ocupar de 20 m<sup>2</sup>.

2ª.- La altura máxima de dichas construcciones no sobrepasará la de 3'50 metros sobre la altura máxima de edificación permitida.

3ª.- En la disposición de dichos elementos se observarán en todo caso las limitaciones señaladas en las condiciones estéticas establecidas en la presente Normativa.

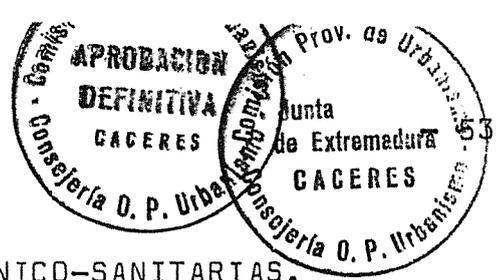
#### Artículo 85.- EDIFICABILIDAD.

1.- El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta, es el resultante de las condiciones del número de plantas y ocupación establecidas en los artículos 81 y 82 de éstas Normas.

2.- Se expresará en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3.- En ningún caso podrá ser superior a 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4.- El coeficiente de edificabilidad sobre parcela, se aplicará sobre la superficie neta edificable, es decir, por la comprendida entre las alineaciones oficiales.



Sección 3ª.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

Artículo 86.- DISPOSICIONES GENERALES.

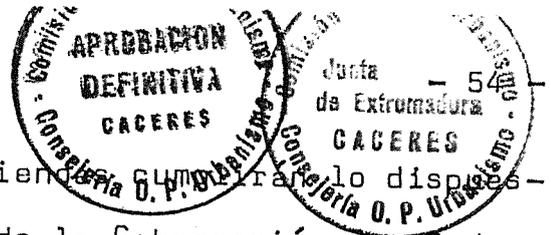
1.- Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas, cumplirán además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas se establecen, ó puedan establecerse, en la legislación y disposiciones oficiales, generales ó específicas, que les sean de aplicación.

2.- Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigentes, todas las actividades no residenciales que se desarrollen en el caso urbano municipal estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

a).- Nivel sonoro máximo de 50 dB, medido con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites ó en cualquier punto de la pieza habitable más próxima. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables con las aberturas practicables del establecimiento abiertos, deduciéndose de la medición realizada el nivel sonoro del medio ambiente en el momento de la medición.

b).- No producirán vibraciones molestas, ni humos ni malos olores.

c).- La potencia máxima a instalar será de 10 C.V., en la que además de la licencia municipal se exigirá la autorización administrativa del Ministerio de Industria y Energía.



3.- Especialmente las viviendas contempladas en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de Febrero de 1.944, ampliada ó complementada por las normas que para las mismas se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 87.- VIVIENDAS INTERIORES.

Se prohíbe expresamente el uso residencial en viviendas interiores, entendiéndose por tales, aquellas que no tengan al menos la cuarta parte de su número total de piezas habitables con huecos, de superficie no inferior a la mínima exigida, que abran directamente a espacios libres públicos (calles, plazas, paseos y jardines) ó patios de manzanas adyacentes.

Artículo 88.- CONDICIONES DE LAS PIEZAS O HABITACIONES.

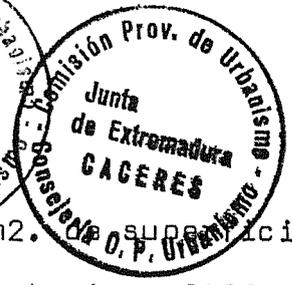
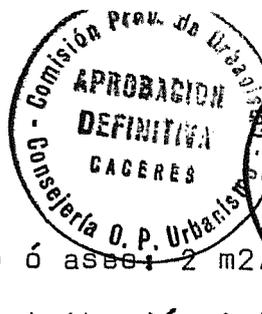
1.- Toda vivienda destinada a residencia familiar se compondrá como mínimo de dos dormitorios, estar-comedor, cocina y cuarto de aseo, con baño ó ducha, lavabo y retrete, de las siguientes dimensiones mínimas:

- Dormitorio de dos camas: 10 m<sup>2</sup>. de superficie y 25 m<sup>3</sup>. de cubicación libre.

- Dormitorio con una cama: 6 m<sup>2</sup>. de superficie y 15 m<sup>3</sup>. de cubicación libre.

- Estar-comedor: 14 m<sup>2</sup>. de superficie y 35 m<sup>3</sup>. de cubicación libre.

- Cocina: 5 m<sup>2</sup>. de superficie.



- Cuarto de baño ó aseo: 2 m<sup>2</sup>.

- Pasillos de distribución interior: 0'80 metros de ancho.

2.- Todas las piezas habitables de la vivienda así como la cocina, tendrán iluminación y ventilación directa al exterior mediante huecos cuya superficie no sea inferior a 1/8 de su superficie en planta.

3.- Los cuartos de aseos, deberán ir revestidos de azulejos ú otro material impermeable en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1'40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha se revestirán hasta 2'00 metros de altura. El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios. El sistema de cierre de los aparatos sanitarios serán siempre hidráulico, pudiendo realizarse la ventilación de los cuartos de aseos, mediante conductos de ventilación activada.

#### Artículo 89.- PATIOS DE VENTILACION E ILUMINACION.

Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a las viviendas serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/3 de la altura del edificio, con un mínimo en todo caso de 3 metros.



Artículo 90.- ESCALERAS.

Las escaleras que permitan el acceso común a dos ó más viviendas, deberán atenerse en su construcción a las condiciones siguientes:

a).- Dimensiones:

- Altura máxima de tabicas: 19 centímetros.
- Anchura mínima de huella: 27 centímetros.
- Longitud mínima de peldaños: 1'00 metro.
- Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2'20 metros.
- Número máximo de peldaños en un sólo tramo: 16.
- Fondo mínimo de mesetas con puertas de acceso: 1'20 metros.

b).- Su iluminación y ventilación será normalmente directa al exterior en todas sus plantas con una superficie mínima de huecos de un metro cuadrado. No obstante, lo anterior, se admitirá la iluminación y ventilación cenital - por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta no inferior a  $\frac{2}{3}$  de la superficie libre de la caja de escalera, debiendo disponerse en éste caso con hueco central en el que se podrán inscribir un círculo de 1'10 metros de diámetro mínimo.

Artículo 91.- AISLAMIENTO.

1.- En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, así



como el aislamiento térmico para protegerla de los rigores de las temperaturas extremas y en evitación de pérdidas energéticas en locales calefactados, debiendo, en cualquier caso, cumplimentarse las disposiciones oficiales al respecto.

2.- Particularmente las edificaciones se aislarán del terreno natural mediante cámara de aire ó capa impermeable de 0'20 metros de espesor mínimo.

#### Artículo 92.- SANEAMIENTO.

1.- Las aguas negras ó sucias procedentes de las viviendas ó locales, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas, y ser conducidas por estas al exterior del inmueble, hasta la red de alcantarillado.

2.- Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento ó cemento bituminizado, admitiéndose también los materiales plásticos autorizados.



Sección 4ª.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

Artículo 93.- DISPOSICIONES GENERALES.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a).- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico ó tradicional, habrán de armonizar con el mismo ó cuando, sin existir conjuntos de edificios hubiera alguno de gran importancia ó calidad de los caracteres indicados.

b).- En los lugares de paisajes abiertos y natural ó en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos ó tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres ó la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa ó desfigure la armonía del paisaje ó perspectiva propia del mismo.

Artículo 94.- CONDICIONES DE COMPOSICION Y MATERIALES.

1.- Tipología de la edificación.- Se mantendrá la tipología edificatoria dominante en la Ciudad y a tal efecto deberán considerarse las características del entorno en -



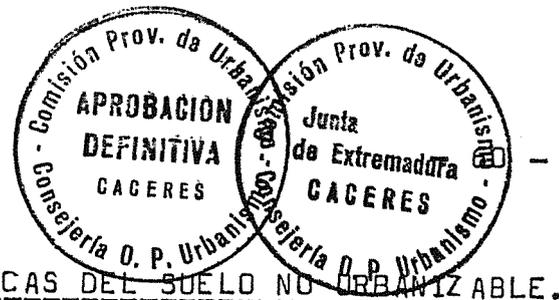
cuanto a composición volumétrica, color, textura, etc.

2.- Cubiertas.- Las cubiertas serán preferiblemente - inclinadas, con o sin sotabanco, y el elemento de cubrición la teja árabe o curva, prohibiéndose tasativamente el fibrocemento o las placas translúcidas fuera de las áreas industriales. Asimismo se prohíbe en cubiertas planas su acabado en material bituminoso o metálico. Tanto las cajas de escaleras como las demás dependencias y elementos autorizados sobre cubiertas deberán quedar retranqueados de la fachada, según plano de 45º, de manera que se impida su perspectiva exterior inmediata.

3.- Fachadas.- Las fachadas exteriores tendrán tratamiento similar a la de su entorno, prohibiéndose expresamente los alicatados en fachadas.

4.- Cerrajería y carpintería.- La cerrajería exterior será forjada o de fundición, recomendándose la carpintería de madera vista o para pintar.

5.- Las anteriores limitaciones son de obligado y exacto cumplimiento para las nuevas edificaciones que pudieran construirse y para las obras de renovación de elementos exteriores en las ya existentes. Asimismo, el Ayuntamiento de Peraleda de San Román podrá obligar a su adecuación a aquellas construcciones que de forma notoria y relevante estén en contraposición con las mismas con grave alteración del orden estético y compositivo dominante.



CAPITULO III.- NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1ª.- CONDICIONES GENERALES.

Artículo 95.- AMBITO DE APLICACION.

Las condiciones específicas que a continuación se establecen serán de obligado cumplimiento en las actuaciones a realizar en los terrenos del término municipal de Peraleda de San Román clasificados como suelo no urbanizable, es decir, los terrenos exteriores a la delimitación del suelo urbano que figura en el Plano correspondiente.



Sección 2ª.- CONDICIONES DE PARCELACION

Artículo 96.- PARCELA MINIMA.

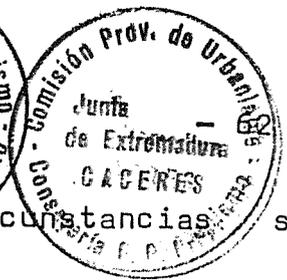
1.- De acuerdo con lo determinado al respecto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, artículo 85.1., limitación 4ª, se establece como parcela mínima a los efectos de cualquier actuación sobre este tipo de suelo, aquella cuya superficie sea igual o superior a la se-ñalada por la unidad mínima de cultivo en la legislación agraria.

2.- No obstante lo anterior, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá establecer con carácter excepcional y para las instalaciones o edificaciones de utilidad públi-ca o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo una superficie mínima de parcela de 2.500 m2., - sea cual fuere el tipo de suelo (secano o regadio), en que se sitúe la actuación.

Artículo 97.- INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.

1.- En general, y en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán efectuarse fraccionamien-tos, en contra de lo dispuesto en la legislación agraria - específica.

2.- Particularmente, y a los efectos de la presente normativa, será indivisible toda parcela o porción de te-



rreno en la que concorra alguna de las siguientes circunstancias si-  
guientes:

a).- Las parcelas cuya superficie sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.

b).- Las parcelas cuya superficie sea igual ó inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios colindantes al objeto de agruparlos y formar una nueva finca, ó que dichos lotes fueren destinados a los fines a que se refiere el último párrafo del artículo anterior.

c).- Las parcelas cuya superficie sea menor que el doble de la señalada para la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin y en las condiciones indicadas en el apartado anterior.

d).- Las parcelas edificadas en una proporción de volumen ó superficie en relación con su área en las que se haya construido el correspondiente a toda la superficie de las mismas, ó, en el supuesto de que se hubiere edificado en proporción menor, salvo que la porción de exceso se segregue a los fines y en las condiciones señaladas anteriormente.

e).- Que se destine a instalaciones ó edificaciones de utilidad pública ó social, en cuyo caso podrá ser de 2.500 m<sup>2</sup>.



Artículo 98.- SITUACION DE LAS EDIFICACIONES.

Las construcciones que pudieren llegar a realizarse en ésta clase de suelo obedecerán siempre al carácter aislado de las mismas, señalándose a tal efecto una separación mínima de los linderos de la parcela de 15 metros, y debiendose respetar en todo caso respecto de la distancia a carreteras, caminos y demás vías públicas las limitaciones establecidas en las normas de protección específicas.

Artículo 99.- TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

1.- Para la vivienda familiar, se prescribe con carácter obligatorio el tipo de edificación aislada y unifamiliar.

2.- Para las edificaciones de utilidad pública ó interés social no se establece una tipología concreta con carácter obligatorio.

Artículo 100.- OCUPACION.

La superficie máxima de parcela a ocupar por la edificación será del 5 por 100 para construcciones destinadas a vivienda familiar, sin que supere los 200 m<sup>2</sup>.; del 15 por 100 para edificaciones de utilidad pública o interés social, y del 15 por 100 para instalaciones industriales.

No existirá limitación de ocupación en las instalaciones agrícolas y ganaderas.



Artículo 101.- NUMERO DE PLANTAS.

- 1.- Para vivienda familiar, dos plantas.
- 2.- Para edificaciones de utilidad pública e - interés social de carácter industrial, una planta con posibilidad de entreplanta hasta un 50 por 100 de la superficie construida.

Artículo 102.- ALTURA DE EDIFICACION.

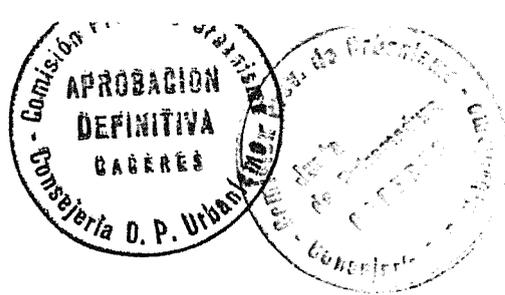
Las alturas máximas de edificación autorizadas serán:

- a).- En vivienda unifamiliar: 7'00 metros.
- b).- En edificaciones de utilidad pública o interés social de naturaleza industrial: 7'50 metros.

Artículo 103.- EDIFICABILIDAD.

La superficie máxima edificable sobre una parcela o porción de terreno, será la resultante de multiplicar la superficie de los mismos por el coeficiente de edificabilidad correspondiente, que, según el fin a que se - destina la construcción, será el siguiente:

- Edificaciones destinadas a vivienda familiar: - -  
0'10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



- Edificaciones de utilidad pública ó interés social: 0'25 m2/m2.



Sección 4ª.- CONDICIONES DE USO.



Artículo 104.- USOS PERMITIDOS.

En general, el uso exclusivo a que se destinará esta clase de suelo será el agrícola y pecuario, por lo que no podrán realizarse en el mismo otras construcciones que las dedicadas a explotaciones vinculadas a dicho uso que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planos ó normas del Ministerio de Agricultura. Asimismo se admitirán, sin limitaciones de ningún tipo, las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, que se desarrollen en ésta clase de suelo.

Artículo 105.- USOS LIMITADOS.

No obstante lo expresado en el artículo anterior, podrán autorizarse, con carácter excepciones y siguiendo el procedimiento del artículo 75 de estas Normas, construcciones e instalaciones de utilidad pública ó interés social y edificios destinados a vivienda familiar, sujetos a las siguientes limitaciones.

a).- Edificios destinados a vivienda familiar. El uso residencial quedará restringido a vivienda unifamiliar y habrán de garantizarse para su autorización la imposibilidad de formación de núcleo de población según las características objetivas que del mismo se definen en el artículo 42.

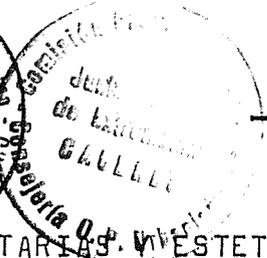
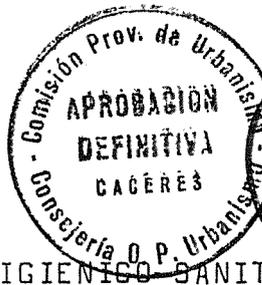


b).- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública ó interés social.- En principio tendrán tal consideración las industrias en general que se hayan acogido a los Decretos de Preferente Localización Industrial, Preferente Localización Industrial Agraria y Preferente Localización Industrial Minera, y aquellas otras edificaciones e instalaciones cuya utilidad o interés venga atribuido por aplicación de su legislación específica. Asimismo podrán ser objeto de esta declaración por la Comisión Provincial de Urbanismo, aquellas otras industrias e instalaciones que supongan tal beneficio por la creación de nuevos puestos de trabajo, importancia de las inversiones o impacto en la creación de industrias subsidiarias en el ámbito municipal.

Artículo 106.- USOS PROHIBIDOS O INCOMPATIBLES.

Se consideran incompatibles o inadecuados para esta clase de suelo, prohibiéndose en consecuencia su implantación en el mismo los siguientes usos y categorías:

- a).- Residencial en vivienda plurifamiliar.
- b).- Industria limpia y artesanías e industrias compatible con vivienda.



Sección 5ª.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y VESTETICAS

Y DE COMPOSICION.

Artículo 107.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

1.- Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas cumplirán, además de las condiciones señaladas en ellas, toda y cada una de las determinaciones que sobre las mismas se establecen, o puedan establecerse, en la legislación y disposiciones oficiales, generales ó específicas, que les sean de aplicación.

2.- Las edificaciones destinadas a vivienda familiar además de atenerse a lo dispuesto en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de Febrero de 1.944, cumplirán las normas que respecto de las condiciones de las piezas, patios y escaleras y de aislamiento se establecen para el suelo urbano en la Sección 3ª del Capítulo II de este mismo Título.

3.- En particular, y por lo que se refiere al saneamiento, deberán respetarse las determinaciones que sobre fosas sépticas y vertidos se expresan en el Capítulo III del Título II de estas Normas.

Artículo 108.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

1.- Las construcciones en lugares inmediatos a edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico y tradicional, de gran importancia ó calidad, deberán -



armonizar con los mismos.

2.- En los lugares de paisaje abierto y natural y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa y altura de los edificios, muros y cierres ó la instalación de otros elementos límite el campo visual para contemplar las bellezas naturales rompa ó desfigure la armonía del paisaje ó perspectiva propia del mismo.

3.- Respecto de las condiciones de composición y materiales se seguirán en general los criterios ya expresados para el suelo urbano en la Sección 4ª del Capítulo anterior de éste Título, recomendándose con especial atención al mantenimiento de la tipología y características tradicionales dominantes en las edificaciones existentes en el medio rústico municipal.



DISPOSICION FINAL.

1.- Los Planos a que hacen referencia estas Normas, - forman parte integrante del presente Proyecto de Delimitación de suelo urbano del Ayuntamiento de Peraleda de San Román y, en su consecuencia, se considerarán también parte integrante de éstas Normas.

2.- La Memoria de dicho Proyecto contiene su justificación, por lo que puede aplicarse como interpretadora de éstas Normas y de los Planos que las complementan.



DISPOSICION TRANSITORIA.

Los expedientes de licencias urbanísticas incoados con anterioridad a la aprobación definitiva de éstas - Normas, cuando estuviera completa la documentación, serán tramitadas conforme al ordenamiento anterior, pero si la - petición del solicitante estuviera en contradicción grave con la normativa urbanística establecida, el Ayuntamiento de Peraleda de San Román podrá denegarla, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

Badajoz, Marzo de 1.985.

POR EL EQUIPO REDACTOR

El Autor del Proyecto,

Fde. Carlos Cándido Fraile Casares.  
Arquitecto.

I N D I C E



Página

TITULO I.- GENERALIDADES.

Artículo 1.- Objeto. .... 2

Artículo 2.- Ambito de aplicación. .... 2

Artículo 3.- Prelación de normas. .... 2

TITULO II.- NORMAS DE ORDENACION.

CAPITULO I.- NORMAS DE PROTECCION.

Artículo 4.- Carreteras. .... 4

Artículo 5.- Protección de las líneas de energía eléctrica. .... 4

Artículo 6.- Protección de cauces públicos. .... 5

Artículo 7.- Anuncios y carteles. .... 6

Artículo 8.- Materiales de cubierta y cerramiento en la edificación. .... 6

Artículo 9.- Basureros y estercoleros. .... 6

Artículo 10.- Cementerios de vehículos. .... 7

CAPITULO II.- ESTUDIO DE DETALLE.

Artículo 11.- Objeto y contenido. .... 8

Artículo 12.- Documentación. .... 9

Artículo 13.- Tramitación. .... 10

CAPITULO III.- NORMAS DE URBANIZACION.

Artículo 14.- Ambito de aplicación. .... 11

Artículo 15.- Potabilidad de las aguas. .... 11

Artículo 16.- Dotación mínima. .... 11

Artículo 17.- Características de la red de agua. . 12

Artículo 18.- Caudal de saneamiento. .... 13

Artículo 19.- Red de alcantarillado. .... 13

Artículo 20.- Fosas sépticas. .... 13



Artículo 21.- Vertidos. ....	14
Artículo 22.- Redes de energía eléctrica. ....	14
Artículo 23.- Alumbrado público. ....	15
Artículo 24.- Sistema viario. ....	16
Artículo 25.- Aparcamientos. ....	17
Artículo 26.- Jardinería. ....	18
TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION.	
CAPITULO I.- REGULACION GENERAL.	
Artículo 27.- Ámbito de aplicación. ....	19
Sección 1ª.- TERMINOLOGIA. DEFINICIONES Y LIMITACIONES.	
Artículo 28.- Terminología. ....	20
Artículo 29.- Alineaciones actuales. ....	20
Artículo 30.- Alineaciones oficiales. ....	20
Artículo 31.- Altura de edificación. ....	20
Artículo 32.- Altura libre de piso. ....	21
Artículo 33.- Altura de planta. ....	21
Artículo 34.- Coeficiente de edificabilidad. ....	21
Artículo 35.- Edificio exclusivo. ....	22
Artículo 36.- Edificios e instalaciones fuera de ordenación. ....	22
Artículo 37.- Espacios libres interiores. ....	23
Artículo 38.- Fondo máximo edificable. ....	23
Artículo 39.- Prohibición de construir. ....	24
Artículo 40.- Manzana. ....	24
Artículo 41.- Máxima ocupación de parcela. ....	24
Artículo 42.- Núcleo de población. ....	24
Artículo 43.- Parcela mínima. ....	25
Artículo 44.- Parcelación. ....	25



Artículo 45.- Parcela edificable. ....	26
Artículo 46.- Patios abiertos. ....	26
Artículo 47.- Patio de manzana. ....	26
Artículo 48.- Patio de parcela. ....	27
Artículo 49.- Perímetro urbano. ....	27
Artículo 50.- Pieza habitable. ....	27
Artículo 51.- Planta baja. ....	28
Artículo 52.- Polígono. ....	28
Artículo 53.- Portal. ....	28
Artículo 54.- Rasantes actuales. ....	29
Artículo 55.- Rasantes oficiales. ....	29
Artículo 56.- Retranqueo. ....	29
Artículo 57.- Semisótano. ....	29
Artículo 58.- Solar edificable. ....	30
Artículo 59.- Sótano. ....	30
Artículo 60.- Superficie edificable. ....	30
Artículo 61.- Superficie edificada. ....	30
Artículo 62.- Superficie total edificada. ....	31
Artículo 63.- Usos. ....	31
Artículo 64.- Voladizos. ....	33
Artículo 65.- Volumen edificable. ....	34
Artículo 66.- Volumen edificado. ....	35
Artículo 67.- Volumen total edificado. ....	35
Artículo 68.- Zona. ....	35
Sección 2ª.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.	
Artículo 69.- Clasificación del suelo. ....	36
Artículo 70.- Suelo urbano. ....	36
Artículo 71.- Suelo no urbanizable. ....	36



Artículo 72.- Limitaciones. .... 37

Sección 3ª.- INTERVENCION DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

Artículo 73.- Licencias. Actos sujetos a licencia. 40

Artículo 74.- Clasificación de los actos. .... 41

Artículo 75.- Competencia y procedimientos. .... 42

Artículo 76.- Inspección urbanística. .... 46

CAPITULO II.- NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANO.

Sección 1ª.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS.

Artículo 77.- Parcela mínima. .... 47

Artículo 78.- Indivisibilidad de las parcelas. ... 47

Sección 2ª.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 79.- Situación de las edificaciones. .... 49

Artículo 80.- Tipología de la edificación. .... 49

Artículo 81.- Ocupación. .... 50

Artículo 82.- Número de plantas. .... 50

Artículo 83.- Altura de la edificación. .... 51

Artículo 84.- Construcciones por encima de la altura permitida. .... 51

Artículo 85.- Edificabilidad. .... 52

Sección 3ª.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

Artículo 86.- Disposiciones generales. .... 53

Artículo 87.- Viviendas interiores. .... 54

Artículo 88.- Condiciones de las piezas o habitaciones. .... 54

Artículo 89.- Patios de ventilación e iluminación. 55

Artículo 90.- Escaleras. .... 56

Artículo 91.- Aislamiento. .... 56

Artículo 92.- Saneamiento. .... 57



~~Sección~~ 4ª.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICION

<del>Artículo</del> 93.- Disposiciones generales. ....	58
<del>Artículo</del> 94.- Condiciones de composición y mate- riales. ....	58

~~CAÍTULO~~ III.- NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO UR-  
BANIZABLE.

~~Sección~~ 1ª.- CONDICIONES GENERALES.

<del>Artículo</del> 95.- Ambito de aplicación. ....	60
---	----

~~Sección~~ 2ª.- CONDICIONES DE PARCELACION.

<del>Artículo</del> 96.- Parcela mínima. ....	61
<del>Artículo</del> 97.- Indivisibilidad de las parcelas. ..	61

~~Sección~~ 3ª.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

<del>Artículo</del> 98.- Situación de las edificaciones. ...	63
<del>Artículo</del> 99.- Tipología de la edificación. ....	63
<del>Artículo</del> 100.- Ocupación. ....	63
<del>Artículo</del> 101.- Número de plantas. ....	64
<del>Artículo</del> 102.- Altura de edificación. ....	64
<del>Artículo</del> 103.- Edificabilidad. ....	64

~~Sección~~ 4ª.- CONDICIONES DE USO.

<del>Artículo</del> 104.- Usos permitidos. ....	66
<del>Artículo</del> 105.- Usos limitados. ....	66
<del>Artículo</del> 106.- Usos prohibidos ó incompatibles. ..	67

~~Sección~~ 5ª.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y ES-  
TÉTICAS Y DE COMPOSICION.

<del>Artículo</del> 107.- Condiciones higienico-sanitarias. .	68
<del>Artículo</del> 108.- Condiciones estéticas y de composi- ción. ....	68

DISPOSICION FINAL. ....	70
-------------------------	----

DISPOSICION TRANSITORIA. ....	71
-------------------------------	----

INDICE. ....	72
--------------	----