



## TITULO I

### NORMAS GENERALES.-

#### Artº 1.

Extensión del Plan General de Ordenación de Rosas.

Se extiende su jurisdicción a efector urbanísticos al término municipal de Rosas.

#### Artº 2.

Licencia de edificación.

No podrá iniciarse obra alguna dentro de la jurisdicción del Plan sin previo permiso del Ayuntamiento, a cuyo efecto se presentará proyecto de la misma redactado por técnico competente, de acuerdo con la vigente legislación.

#### Artº 3.

Concesión de permiso.

Las peticiones de permiso pueden ser de dos clases:

a) Las que se refieren a terrenos cuya ordenación urbanística esté totalmente determinada por la existencia sobre ellos de Planes Parciales de Ordenación Urbana que determine su utilización de un modo preciso.

b) Los que sólo están comprendidos en la clasificación de una zona del Plan General, sin tener definidas las alineaciones y condiciones con cretas de edificación propias de un Plan Parcial.

En el primer caso el Ayuntamiento procederá a la concesión de licencia con arreglo a las respectivas Ordenanzas del Plan Parcial correspondiente y en el segundo caso se aplicarán las presentes Normas. Siempre que exista duda sobre la aplicación del citado Plan General la petición será enviada a la Comisión Provincial de Urbanismo para su informe, que lo emitirá en un plazo no mayor de treinta días, no pudiendo el Ayuntamiento conceder ninguna licencia si tal informe es desfavorable.

#### Artº 4.

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias para todos los proyectos que tendrán que sujetarse a ellas, a cuyo efecto no se podrá



construir ningún edificio sin obtener previamente, sobre el terreno, las alineaciones de fachadas y rasantes que le señale la técnica municipal.

También fijará la profundidad de las manzanas, de acuerdo con los proyectos parciales previstos en los que marcará la línea de edificación posterior y perímetro del patio central a la altura de la planta de pisos, y su forma será semejante, en lo posible, al perímetro de Fachadas.

Si la manzana indica de una manera más o menos franca el patio interior, el fondo edificable de las plantas de pisos será el que alcancen la mayoría de las edificaciones en cada alineación.

X Si las alineaciones interiores no permiten una superficie de patio central superior a 40 metros cuadrados o en caso de que su dimensión máxima no llegue a 8 metros, se reputará edificable la totalidad de la manzana, dejándose entonces un espacio libre de 3 metros de profundidad, como mínimo, en el fondo de cada parcela. X

Caso de disponer la manzana de patio interior sólo podrá edificarse en éste una planta de altura.

Se seguirá en cada zona y subzona cuanto se detalla en las normas particulares respectivas.

Artº 5.

Parcelaciones.

Toda nueva parcelación total o parcial de manzana realizada por los particulares y que se lleve a cabo en terreno que no pueda ser estimado como agrícola requerirá la aprobación municipal y cumplirá las siguientes condiciones generales:

a) Los solares resultantes serán de la forma más rectangular posible, y se adaptarán a las Normas particulares de la zona en que se emplacen.

b) No formarán sus lados, en la parte a edificar, ángulos entre sí inferiores a 75º en una profundidad máxima de dos crujías (8 metros) a partir de la fachada a calle, y los demás ángulos serán superiores a 45º.



c) Las dimensiones de las parcelas estarán en relación con los tipos de edificación que sobre ellos ha de levantarse, de acuerdo con las Normas de la zona en que estén situados.

En los casos en que se presenten parcelaciones generales afectando a una manzana se podrán tolerar excepciones de las citadas reglas siempre con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artº 6.

Reparcelaciones.

Podrá imponerse con carácter obligatorio la rectificación de los límites de los terrenos y solares comprendidos en zonas, siempre que se estime necesario para el correcto desarrollo del Plan General y de los Proyectos parciales.

La reparcelación podrá llevarse a cabo por iniciativa de un propietario afectado, de un Ayuntamiento o de la Comisión Provincial de Urbanismo. Aceptada su necesidad, el estudio técnico puede verificarse por los facultativos de los particulares, por los municipales o por la Oficina Técnica de la citada Comisión Provincial.

En el caso de que los propietarios no estén conformes con los estudios presentados por alguno de ellos, será la técnica municipal o a requerimiento de ésta, la Comisión Provincial de Urbanismo, quien deracte el proyecto y lo haga obligatorio, procediendo a la expropiación si fuera preciso.

Se tendrán en cuenta en las reparcelaciones las normas indicadas en los artículos 4º y 5º.

Artº 7.

Servicios mínimos urbanos.

No se concederá ninguna licencia de construcción hasta tanto no hayan sido aprobados y constituidos todos los servicios mínimos previstos como necesarios, admitiéndose, sin embargo la simultaneidad de la edificación y de la urbanización.

Dichos servicios mínimos son los siguientes:

1º.- Resolver el problema de la evacuación de aguas sucias con alcantarillado o en su defecto fosa séptica.

2º.- Tener la dotación requerida de agua potable, ya sea de la red general, si la distancia máxima de la misma es de 200 metros, o en su defecto, pozo propio con la instalación sanitaria requerida.



3º.- Tener el adecuado bordillo y construida la acera.

Artº 8.

Clasificación de las obras.

Las obras a realizar podrán ser: de nueva planta, de reforma, de ampliación y de consolidación.

Las obras de nueva planta se ajustarán en cada zona a las condiciones que en ella se establezcan.

Se autorizarán todas las obras de reforma que sirvan para acomodar los edificios existentes a la norma que les correspondan según la zona en que estén ubicados.

Las edificaciones existentes que estén dentro de las condiciones exigidas en las presentes Normas, podrán, asimismo, realizar obras de ampliación que no rebasen los límites de volumen y de uso que se establecen.

No se autorizarán obras de reforma, ampliación y consolidación en construcciones inadecuadas al uso y volumen de la zona, al igual que en las que estén fuera de línea.

Artº 9.

Condiciones estéticas.

Los edificios aislados tendrán todas sus fachadas tratadas con el mismo rango y carácter, sin dejar medianería al descubierto.

Los edificios a construir o reformar, guardarán el carácter correspondiente al conjunto urbano en que están situados, siguiendo al efecto, las normas estéticas particulares que se indican para cada zona.

Artº 10.

Anuncios.

Los anuncios importantes que se instalen a los lados de las vías de comunicación y todos aquellos que puedan causar alteración o molestias en el paisaje urbano, dentro de la zona de jurisdicción del Plan, requerirán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artº 11.

Inspección de las obras.

El Alcalde del Ayuntamiento de Rosas cuidará por sí o por medio de los funcionarios correspondientes, de la inspección de todas las obras que se lleven a cabo, vigilando el cumplimiento de las presentes Normas.

El Presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo, Excmo. Sr. Gobernador Civil o miembros de la Comisión en que delegue, cuidarán la inspección de las obras previstas en el Plan, y las de los servicios con ellas relacionados, a los citados efectos urbanísticos.



## T I T U L O   I I

### CONDICIONES DE VOLUMEN.--

#### Alturas.--

#### Artº 12.--

Alturas de la edificación.

La altura reguladora máxima de cornisa terminal de fachada se fijará por el promedio de la altura que alcancen dichas cornisas terminales en los demás edificios de la calle o plaza en el tramo comprendido entre dos calles transversales.

La altura correspondiente a las edificaciones en una plaza será el de la calle de mayor ancho si no hubiera otra referencia.

#### Artº 13.

Casas de esquina.

En caso de estar situado el edificio en el encuentro de dos vías de distinto ancho, podrá excepcionalmente elevarse del lado de la más estrecha hasta la altura fijada en la vía más ancha y en una longitud máxima de fachada del doble de anchura de la calle más estrecha. Si por razón de esta última no se llegara a los 8 metros, se entenderá que ésta medida es la mínima de profundidad, al efecto de admitir dos crujías.

#### Artº 14.

Construcciones permitidas por encima de línea.

Se permite edificar por encima de la línea de la cornisa reguladora máxima en los siguientes casos:

1º.-- Cuando se consiga ocultar una medianera visible existente, sin que para ello se tenga que crear otra.

2º.-- Cuando existan elementos de terminación en los edificios de la calle, tales como pendientes de cubierta que no excedan de 45º miradores, áticos, etc. pudiéndose llegar a las dimensiones que tengan la mayoría de ellos en los remates de los edificios de nueva construcción.

#### Artº 15.

Caso de que no esté la calle suficientemente edificada o no lo esté de acuerdo con la importancia de la misma.

En este caso la altura reguladora máxima hasta el plano de cielo-raso del último piso situado en primera crujía y el número de plantas máximo serán las siguientes:



| <u>Nº de plantas</u> | <u>Ancho de la calle</u>      | <u>Altura máxima</u> |
|----------------------|-------------------------------|----------------------|
| 3                    | calle de menos<br>de 6 metros | 11'00                |
| 4                    | calle de más de<br>6 metros   | 14'00                |



| <u>Nº de plantas</u> | <u>Ancho de la calle</u>      | <u>Altura máxima</u> |
|----------------------|-------------------------------|----------------------|
| 3                    | calle de menos<br>de 6 metros | 11'00                |
| 4                    | calle de más de<br>6 metros   | 14'00                |



### TITULO III

#### CONDICIONES DE HIGIENE.-

##### Artº 17.

Condiciones  
higiénicas  
mínimas.

Se tendrán en cuenta las condiciones higiénicas mínimas fijadas por el Ministerio de la Gobernación en Orden 29 de febrero de 1944 y demás disposiciones complementarias.

##### Artº 18.

Patios inte-  
riores de  
parcela.

En lo referente a patios interiores de parcela, interin no se redacten los planos y normas de detalle correspondientes, se establecerá como norma general el principio siguiente:

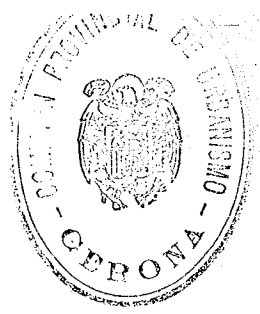
El perímetro de esta zona o patio se adaptará en lo posible, paralelamente a las alineaciones de las fachadas y, de tal modo que su superficie sea en manzanas grandes, superiores a 5.000 m<sup>2</sup>. el 25 % del total de la manzana y, en la de menos superficie, el 20 % de la respectiva.

Si la profundidad máxima de edificación, no alcanzase los 16 mt. al aplicar el concepto anterior, quedará reducido aquel porcentaje, hasta alcanzar esta profundidad, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- 1º.- que la superficie del patio no sea inferior al 10 % del total de la manzana.
- 2º.- que en todo caso sea posible trazar en el interior del patio un círculo de 7 mts. de diámetro como mínimo.



V. C. U. 236 W. air



## TITULO IV

### NORMAS DE INDUSTRIA.-

#### Artº 19.

#### Clasificación en categorías y situaciones.

Dentro del uso general urbano de la industria se considera está clasificada en cuatro categorías con arreglo a sus características y dimensiones, graduándose las mismas, es decir, su compatibilidad y tolerancia, de acuerdo con la situación relativa de la vivienda con los establecimientos industriales, y se considerará a este fin, seis situaciones. La clasificación general es como sigue:

**Categoría 1ª.- Industrias sin molestias para las viviendas vecinas.**

**Categoría 2ª.- Industria compatible con las viviendas colindantes.**

**Categoría 3ª.- Industria tolerada (Zona de tolerancia) o sea incómoda admitida cerca de la vivienda.**

Estos grados de incompatibilidad o tolerancia se regularán de acuerdo con las situaciones relativas de los establecimientos industriales, de la siguiente forma:

**Situación 1ª.- En edificios de viviendas en planta piso.**

**Situación 2ª.- En edificios de vivienda en planta baja o en anejos a vivienda unifamiliar.**

**Situación 3ª.- En naves independientes, o en edificios exclusivos en patios interiores demanzana o en parcelas interiores.**

**Situación 4ª.- En edificios independientes entre medianeras y con fachada a calle.**

**Situación 5ª.- En edificios independientes rodeados de espacios libres o calles, o bien formando manzanas industriales.**

**Situación 6ª.- En zonas industriales.**

copias de la ley



Artº 20

Industrias comprendidas en cada categoría.

La Categoría 1ª de uso industrial corresponde a la industria sin incomodidad para las viviendas colindantes. Comprende los laboratorios, talleres, estudios, almacenes e instalaciones industriales en general de carácter artesano, con pequeñas superficies y potencias, y que por sus características propias no transmiten molestias apreciables al exterior, ni pueden ser origen de peligro especial.

La segunda Categoría comprende industrias pequeñas que producen algunas molestias toleradas, en mayor o menor grado, según su situación relativa con respecto a la vivienda.

La tercera Categoría de uso industrial corresponde a la industria incómoda permitida contigua a la vivienda, a pesar de su grado de incomodidad.

La cuarta Categoría de uso industrial corresponde a la industria incompatible con la vivienda por sus molestias e insalubridad.

Artº 21.

Límites máximos permitidos.

Los límites máximos de las instalaciones serán los siguientes:

Límites máximos

| Situaciones | 1               | 2               | 3                | 4                | 5                 | 6                                    |
|-------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------------------------|
| 1ª          | 1/4<br>25<br>40 | 3<br>200<br>45  |                  |                  |                   | C.V.<br>m2.<br>Decibels              |
| 2ª          | No<br>No<br>--  | 6<br>200<br>45  | 15<br>400<br>50  | 25<br>400<br>55  |                   | C.V.<br>m2.<br>Decibels              |
| 3ª          | No<br>--<br>--  | 15<br>600<br>60 | 25<br>1000<br>70 | 50<br>1500<br>70 | 100<br>2000<br>90 | C.V.<br>m2.<br>Decibels              |
| 4ª          | No<br>No<br>--  | No<br>No<br>--  | No<br>No<br>--   | No<br>No<br>--   | No<br>No<br>--    | Ilim C.V.<br>Ilim m2<br>100 decibels |

CATEGORIAS:

La medición de Decibeles o Fons, se efectuará en la parte exterior de la medianera de la industria o desde el domicilio más afectado y será la medida que se tendrá en cuenta a los efectos de molestia.



Artº 22.

Almacenes.

Los almacenes, para su emplazamiento, tendrán en cuenta la limitación de fuerza de las categorías industriales admitidas en las zonas y se sujetarán, además, a los reglamentos especiales de las sustancias que contengan. La superficie no está sometida a más limitación que la que se desprende de las normas de volumen de la zona.

Artº 23.

Motores directamente acoplados.

Se pueden aumentar los límites de potencia mecánica instalada señalados, en un 50 % siempre que utilicen máquinas accionadas por motores directamente acoplados.

Artº 24.

Instalaciones industriales domésticas de calefacción, cocina, etc.

La instalación en las viviendas de aparatos eléctricos del hogar, calefacción, etc. no estará comprendida en las limitaciones generales descritas. Se tendrá en cuenta, sin embargo que no ocasionen molestias.

Artº 25.

Régimen de locales industriales existentes.

1ª.- Los establecimientos industriales actualmente permitidos y que no estén de acuerdo con las presentes Normas realizarán las obras necesarias para asegurar los aislamientos fónicos, y contra el fuego que les corresponda por su categoría y se pondrán de acuerdo con las reglamentaciones de sanidad y seguridad en el plazo marcado por las Autoridades municipales.

2ª.- Además de las obras mencionadas pueden realizar si la industria está situada en edificios de vivienda o en patio interior de manzana, aquellas ampliaciones de local y maquinaria que vengán a completar los valores límites señalados en las Normas de uso industrial fijados por las presentes Normas no permitiéndose ampliación, si la industria está prohibida en la zona correspondiente.

Artº 26.

Garajes.

El uso de garajes, salvo indicación en contra en una zona determinada, podrá tener más superficie de la prevista en las Normas industrial correspondiente a cada situación permitida, sin aumentar la potencia instalada, siempre que quede justificado su normal acceso y cumplan las demás condiciones establecidas en las presentes Normas.

Los talleres de reparación de automóviles se sujetarán a las Normas de Industria, aunque se hallen emplazados en un garaje.