

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
PARA EL INTERIOR DE LA PROVINCIA DE
G R A N A D A**

De aplicación en todos los Ayuntamientos, salvo
en los de la Capital, Almuñécar, Jete, Itrabo,
Molvizar, Salobreña, Motril y Gualchos

Dep. Legal GR 35-1966

Imprime ANEL—Granada

PREAMBULO

Se establecen estas Normas, de carácter subsidiario (pero obligatorio, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 45 y 57 de la Ley del Suelo, Nota 1), en tanto se redactan los Planes Generales de Ordenación Urbana de los Municipios de la provincia. No son de aplicación, por tanto, en la Capital (que tiene Ordenanzas Generales de Construcción aprobadas el 2 de Agosto de 1951, por la Comisión Central de Sanidad Local, que era entonces el organismo competente), ni en los términos de la Costa del Sol Oriental afectos al Plan de la misma (Almuñécar, Jete, Itrabo, Molvízar, Salobreña, Motril y Gualchos, para los que fueron aprobadas Normas Urbanísticas Complementarias el 22 de Junio de 1965, B.O. del E. número 169), ni cuando, en el futuro, un municipio tenga aprobado su Plan General o Especial.

Su objeto es el de orientar y facilitar la labor urbanística de los Municipios, a tales efectos se han dividido en los siguientes Capítulos:

- Cap. I Normas referentes al emplazamiento de las construcciones
- Cap. II Normas referentes al destino de las construcciones
- Cap. III Normas referentes al carácter de las construcciones
- Cap. IV Normas referentes a las urbanizaciones

CAPITULO I

Normas referentes al emplazamiento de los construcciones

NORMA 1.

Los Ayuntamientos no permitirán obras de construcción, de nueva planta o reforma, sin la licencia respectiva, para facilitar la cual exigirán la previa presentación del proyecto correspondiente, redactado por facultativo legalmente autorizado (Véase Nota 1, Art. 165 de la Ley del Suelo; Nota 2; y obligaciones de los Secretarios, Nota 3).

NORMA 2.

En las localidades que tengan Ordenanzas Municipales legalmente aprobadas, las construcciones se ajustarán a ellas y a las presentes Normas, en los extremos no previstos o que no se opongan a aquellas.

NORMA 3.

En las localidades que no tengan Ordenanzas Municipales legalmente aprobadas, los Ayuntamientos, antes de conceder licencia, tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- a) Los edificios de nueva planta no podrán sobrepasar la altura máxima reguladora. Esta se medirá desde la cornisa o alero más elevado hasta la acera, o rasante del terreno si no existiera acera; caso de estar la acera, o rasante de la calle o plaza, en pendiente, la altura se medirá por el centro de la fachada correspondiente. Si el edificio hace esquina a dos calles, se podrá dar a la fachada de la calle más estrecha, la altura correspondiente a la más ancha, pero sólo en una longitud máxima de quince metros (15 m.), a partir del punto de cruce de las líneas de la fachada o de su prolongación si hubiera chaflán. En el resto de la fachada, la altura será la que corresponda a su calle.

- X
- b) La altura reguladora máxima, se fijará por el promedio de alturas que alcancen las edificaciones ya existentes, al promulgarse estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, entre dos calles adyacentes.
 - c) Por encima de la línea de cornisa reguladora, sólo se permitirá edificar, cuando con ello se oculte una medianería sin crear otra.
 - d) Si no hay referencia bastante, porque el número de edificios existentes sea reducido, o bien porque los que haya sean notoriamente desproporcionados con la categoría de la calle, entonces, la altura máxima permitida y el número de plantas será el siguiente:

ANCHO DE LA CALLE	Número de plantas sobre rasante	Altura máxima en metros	Volúmen en metros cúbicos por metro cuadrado de solar
Menos de 6 metros	3	10	7
De 6 a 14 metros	4	13	9,5
De 14 en adelante	5	16	12

En Ordenaciones por manzanas completas la densidad máxima será de cinco metros cúbicos por metro cuadrado de manzana ($5 \text{ m}^3/\text{m}^2$), incluyendo espacios libres y viales. Excepcionalmente y conservando la limitación de densidad antes dicha, podrá autorizarse mayores alturas.

En zonas especiales de altura reducida, no regirán dichas prescripciones, debiendo ser objeto de autorización por la Comisión Provincial de Urbanismo.

- e) Los paramentos visibles de paredes medianeras deberán componerse de manera decorosa y sencilla.
- f) Si existieran solares con parcelaciones muy irregulares, o con ángulos muy agudos en los encuentros con fachadas, no se otorgará licencia de construcción hasta que los propietarios se pongan de acuerdo para permutar y dejar solares con la regularidad necesaria.

- g) No se permitirán vuelos a alturas inferiores a cuatro metros (4 m.) sobre la rasante. El vuelo máximo de balcones y miradores no excederá de la décima parte (1/10) de la anchura máxima de la calle, siendo el límite superior de un metro (1 m.).

En calles inferiores a ocho metros (8 m.), no se permitirán miradores. La suma de las longitudes de los miradores en fachada, no excederá de los dos tercios (2/3) de la longitud total de fachada en dicha calle, debiendo separarse los miradores más de dos metros (2 m.) de las medianerías.

- h) Se prohíbe dejar sin construir espacio alguno de la calle (tales como callejones, pasos de riego, etc.) cuya anchura sea inferior a cuatro metros (4 m.).
- i) Toda vivienda, de nueva planta o de reforma, deberá cumplir las condiciones mínimas exigidas por la Orden de 29 Febrero 1944 (B. O. del E. núm. 61). **(Nota 4).**

NORMA 4.

Los Ayuntamientos sólo concederán licencia para construir en lugares que merezcan la condición de solares, según la definición del párrafo 3 del artículo 63 de la vigente Ley del Suelo. **(Véanse Notas 1 y 2).** El solar deberá disponer, como mínimo, de todos los servicios que disponga la ciudad. Excepcionalmente podrá concederse licencia para construir un edificio y simultáneamente los servicios. En casos especiales, cuando en el solar falte algún servicio de los que haya en la ciudad, podrá concederse licencia para construir, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

En ningún caso se autorizará nueva construcción sin tener asegurada la evacuación de aguas residuales. Cuando falte alcantarillado deberá disponerse de fosa séptica, quedando totalmente prohibidos los llamados pozos negros.

NORMA 5.

Se entiende por suelo rústico, aquellos terrenos fuera del perímetro urbano, en los que las edificaciones ocupen menos del veinte por ciento (20%) de su superficie. **(Véase art. 66 Ley del Suelo, Nota 1).**

No se permitirá edificar en suelo rústico a mayor densidad que la de un metro cúbico por cada cinco metros cuadrados ($1 \text{ m}^3/5 \text{ m}^2$), salvo en los casos de viviendas agrícolas o vivien-

das obligatorias y demás excepciones señaladas en la citada Ley. (Véase Nota 1, Art. 47 y 69).

NORMA 6.

No se permitirá construir edificio alguno en lugares destinados a jardines, parques, campos de deportes, o cualquier otra clase de zona verde o espacio libre. Para cambiar el uso de tales zonas, los Ayuntamientos precisarán permiso de la Comisión Provincial de Urbanismo, (Nota 5). Excepcionalmente pueden los Ayuntamientos autorizar puestos para la venta de periódicos, revistas, bibliotecas, etc., pero con la edificabilidad máxima de un metro cúbico por cada cinco metros cuadrados ($1 \text{ m}^3/5 \text{ m}^2$), señalada para suelo rústico.

NORMA 7.

La construcción de edificaciones que tengan fachada a carretera, o que se encuentren en la zona de influencia de estas, precisarán autorización de la Jefatura de Obras Públicas, previa a las demás autorizaciones que procedan, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de 7 Abril 1952. Análogamente, si la carretera es provincial, se hará precisa la previa autorización de la Diputación.

NORMA 8.

En las proximidades de carreteras y caminos, que se hayan señalado de carácter turístico o pintoresco, por la Comisión Provincial de Urbanismo u otros organismos competentes, las normas restrictivas en altura, volumen y emplazamiento, se fijarán en cada caso, a fin de evitar que las construcciones dificulten la contemplación panorámica del poblado, paisaje o bellezas. (Véase Artículo 60 de la Ley del Suelo, Nota 1).

A tales efectos, los Ayuntamientos, tan pronto se le haya señalado tal carácter a cualquier zona de su término, si no se hubiesen dictado las normas restrictivas correspondientes, las solicitarán, de la Comisión Provincial de Urbanismo, suspendiendo la concesión de licencias hasta que se dicten.

CAPITULO II

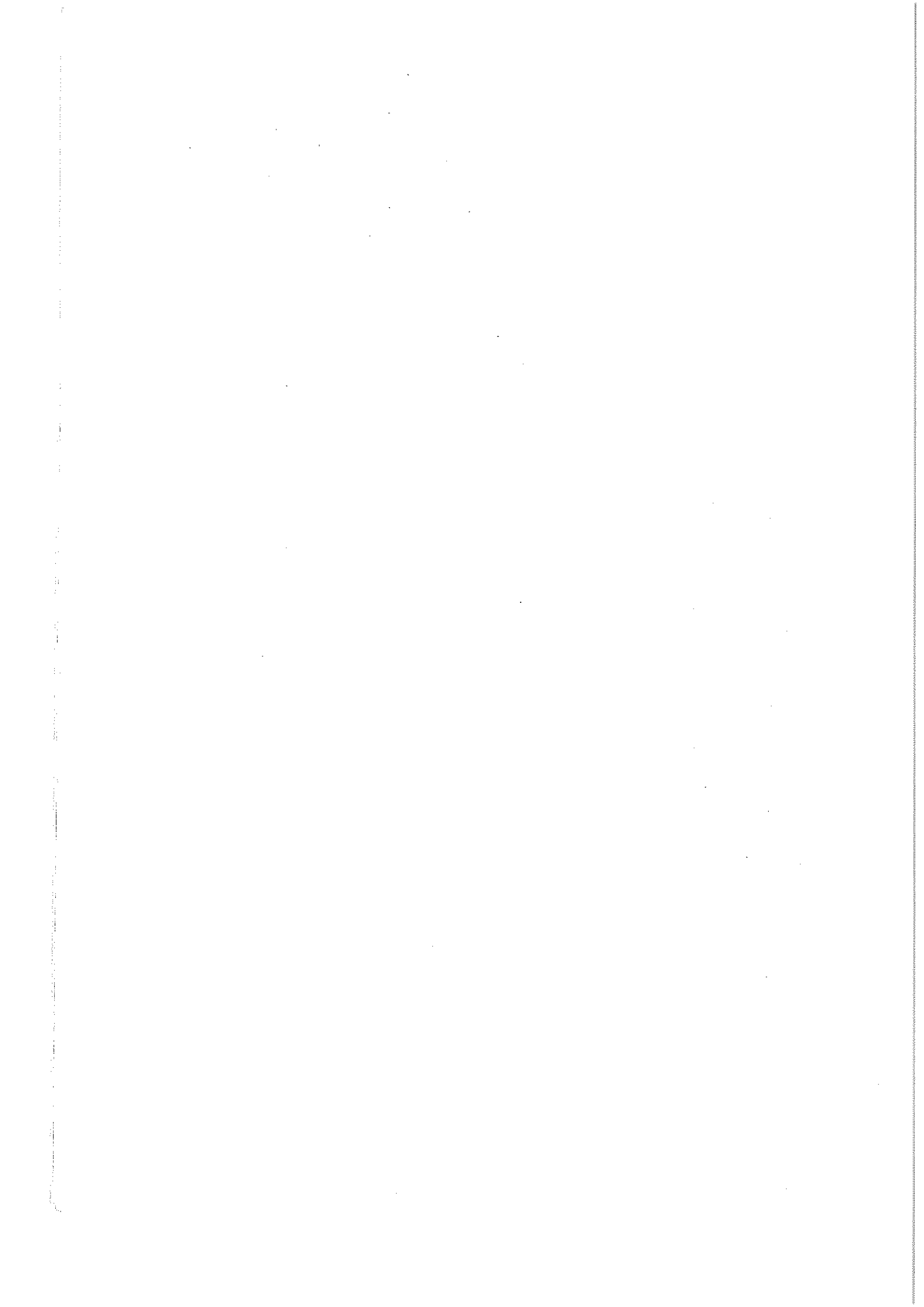
Normas referentes al destino de las construcciones

NORMA 9.

Hasta que no se disponga de Plan General de Ordenación Urbana en el Municipio, los proyectos de edificios de uso público que se presenten en el Ayuntamiento para obtención de licencia (tales como teatros, templos, etc.) precisarán, en cuanto a su emplazamiento, espacios libres y resolución de los problemas que pueda crear la circulación, informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo solicitado por el Ayuntamiento.

NORMA 10.

En tanto se llegue a una Ordenanza General, con la correspondiente zonificación de la ciudad, los edificios industriales con más de veinticinco obreros, o que precisen un motor de más de cinco caballos de fuerza (5 HP), o simplemente motor de combustión interna, se emplazarán en lugar separados de las zonas residenciales, situándoles en lugares que, por su alejamiento y orientación, no constituyan molestias para la población, debiendo tenerse en cuenta los vientos dominantes, evacuación de aguas residuales, etc.



CAPITULO III

Normas referentes al carácter de las construcciones

NORMA 11.

En las poblaciones que exista uno o más barrios de interés, por su valor arqueológico o típico, se cuidará la conservación de los edificios, evitando su ruina por vejez y cuando sea posible revalorizándolos por instalación en ellos de bibliotecas, archivos, museos, etc. (Véase Nota 1, Art. 168, 169 y 170).

NORMA 12.

No se concederá licencia para ninguna construcción que haya de ejecutarse dentro de la zona de protección de un edificio de valor arqueológico, artístico, histórico o pintoresco, sin el previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo solicitado por el Ayuntamiento.

NORMA 13.

Asimismo se solicitará por el Ayuntamiento el previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, para conceder licencia a cualquier construcción que haya de ejecutarse en algún sector en el que domine un determinado estilo o carácter, sin que ello signifique imponer copia o estilo forzoso, sino simplemente evitar que lo que se construya pueda desentonar estridentemente.

NORMA 14.

Para conceder licencia de obras de consolidación o reforma en edificios de carácter histórico-arqueológico, artístico, pintoresco, o típico, además del informe que pueda ser preciso de la Di-

rección General de Bellas Artes, será preciso el previo permiso de la Comisión Provincial de Urbanismo, solicitado por el Ayuntamiento. Los Ayuntamientos formarán un censo de los edificios o conjuntos urbanos de interés, a los efectos de establecer su clasificación, para regular las obras en ellos o en sus zonas de protección y delimitar estas. Debiendo ajustarse en todo caso a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley del Suelo, (Nota 1).

NORMA 15.

En los conjuntos urbanos, perspectivas exteriores e interiores, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley del Suelo, (Nota 1) poniendo especial interés para que las nuevas construcciones concuerden con la silueta urbana desde los principales puntos de vista interiores o exteriores, asegurando su aspecto armónico, tanto en volúmenes como en colores y detalles, por lo que, en caso de que desentonase se pedirá asesoramiento a la Comisión Provincial de Urbanismo.

NORMA 16.

En las nuevas calles se tenderá a regularizar las alturas de las construcciones, para obtener perspectivas equilibradas. Especial cuidado merecerán los edificios situados en puntos singulares, tales como fondos de perspectivas, esquinas en ángulo muy agudo, etc., que, por su carácter especial, deban presentar una buena solución en relación con las características de la población.

NORMA 17.

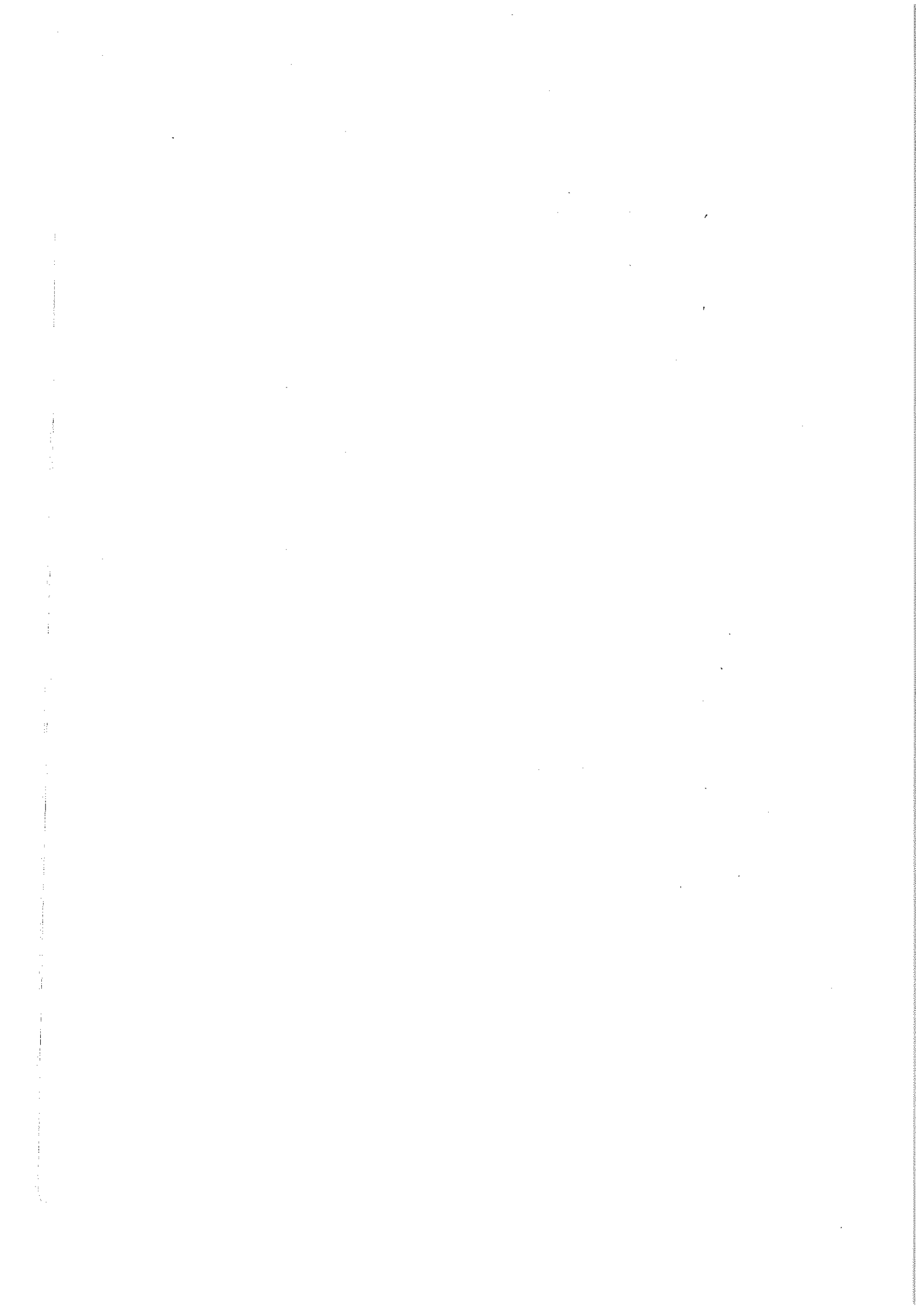
En las plazas o calles en las que existan pórticos u otros elementos destacados por su nobleza o por la de sus materiales, no se autorizará su enmascaramiento con pintura o revoco, ni su demolición sin permiso de la Comisión Provincial de Urbanismo.

NORMA 18.

Para cualquier modificación que afecte al paisaje, por explotación de canteras, tala de bosques, industrias cerámicas, líneas eléctricas, etc., se precisará autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo solicitada por el Ayuntamiento antes de conceder la licencia.

NORMA 19.

A los efectos de conceder, si procediera, licencia para la construcción de edificaciones provisionales, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo, **(Véase Nota 1 Apartados 2 y 3 del artículo 47 y artículo 69, según que el suelo en que se pretendieran ejecutar fuese urbano o rústico)**; dicha autorización se entenderá siempre concedida en precario y con el compromiso establecido en el artículo 47 de demolerlas en cuanto haya cesado la razón que aconsejó autorizar su construcción o cuando lo disponga el Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo.



CAPITULO IV

Normas para las urbanizaciones particulares

NORMA 20.

En el plazo de tres meses, contados desde que se publique en el Boletín Oficial de la Provincia la aprobación de estas Normas Subsidiarias, los Ayuntamientos darán cuenta, a la Comisión Provincial de Urbanismo, de las urbanizaciones existentes o con proyecto aprobado, que afecten a su término municipal, remitiendo los proyectos y las normas de uso, volumen e higiene, acompañando un informe de los mismos en el que se indique la conveniencia de mantener o modificar dichos proyectos, notificando los medios con que se cuente para su ejecución.

NORMA 21.

En los informes antes dichos, respecto a las urbanizaciones particulares, se detallarán los compromisos existentes entre la empresa urbanizadora, compradora de solares y el Ayuntamiento, así como la garantía tomada por éste para su cumplimiento.

NORMA 22.

Los Ayuntamientos que tuvieran aprobada alguna urbanización sin la correspondiente Ordenanza, vendrán obligados a redactarlas y remitirlas a la Comisión Provincial de Urbanismo, en el plazo de cuatro meses, contado desde la fecha en que se publique la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias en el Boletín Oficial de la Provincia.

NORMA 23.

Las urbanizaciones que traten de llevar a cabo los particulares, las someterán a la aprobación de los Ayuntamientos, presentando proyecto completo, así como detalle de las obligaciones, entre promotores, compradores y el municipio y una vez aprobadas provisionalmente (**Ver Art. 32 y concordantes de la Ley del Suelo, Nota 1**) lo remitirán a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva. (**Véase Nota 2, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales; Nota 1, Art. 165 de la**

Ley del Suelo; y Nota 3, Obligaciones y Responsabilidades de los Secretarios).

DILIGENCIAS DE APROBACION

Granada, 15 de Abril de 1965.—El Arquitecto Jefe de los Servicios Técnicos, José Pulido Ortiz.—Visto Bueno, el Delegado Provincial de la Vivienda, Julio Iglesias de Ussel y Lizana.

CERTIFICO: Que el Pleno del Consejo Provincial de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda, en su reunión del día 26 de Abril de 1965 y de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 2 del Art. 57 de la Ley del Suelo, acordó elevar estas Normas a la superior aprobación del Ministerio.—El Secretario de la Delegación Provincial de la Vivienda, Carlos Pérez-Lemaur y García de Quintanilla.—Visto Bueno, el Gobernador Civil, Presidente, Eduardo Cañizares Navarro.

Fueron aprobadas por el Excmo Sr. Ministro de la Vivienda el 17 de Enero de 1966.—Madrid, 1 de Febrero de 1966. El Director General de Urbanismo, Pedro Bidagor Lasarte. (B. O. del E. núm. 39 del 15 Febrero 1966).