

COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolucion de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

CAPITULO IV: PROYECTOS DE EDIFICACION, NORMAS GENERALES  
=====

Artículo 21.- OBJETO DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION

Los Proyectos de Edificación definirán las obras e instalaciones necesarias para construir o reformar el edificio objeto del mismo, así como la adecuación a la normativa vigente tanto de las hipótesis de cálculo como de las soluciones adoptadas.

Artículo 22.- DETERMINACIONES Y DOCUMENTACION

Los Proyectos de edificación contendrán las determinaciones que se señalan en los siguientes documentos:

1.- La Memoria deberá contemplar los siguientes

a) - Descripción de todas las obras e instalaciones previstas en el proyecto con las características técnicas, mecánicas y constructivas.

b) - Justificación de las soluciones adoptadas tanto funcionales y estéticas como estructurales y constructivas.

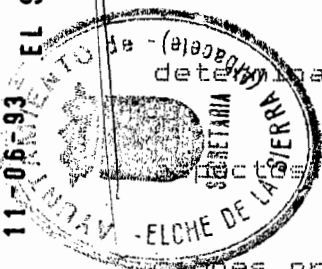
c) - Justificación y descripción de las características urbanísticas del proyecto, que permitan comprobar su adaptación a las condiciones de edificación y de uso que le afecten.

d) - Cálculo justificativo de la cimentación, estructura e instalaciones conforme a la NTE-CEG.

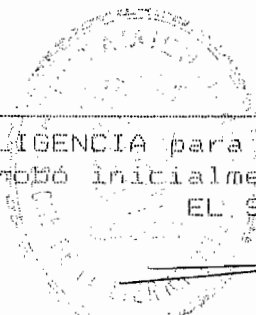
e) - Justificación de que el proyecto se ajuste en cuanto a forma y contenido a lo establecido en las disposiciones vigentes.

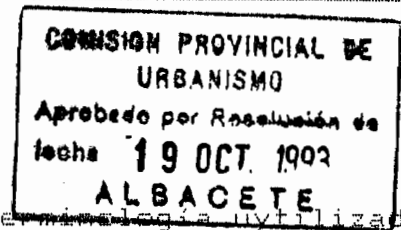
2.- El Proyecto contendrá cuantos planos se precisen para la mejor definición del mismo, ajustándose en

DILIGENCIA, - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
11.06.93 EL SECRETARIO



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992  
EL SECRETARIO





sus leyendas y especificaciones a la terminología utilizada en la Memoria, y exigiéndose como mínimo:

a) - Planos de situación, emplazamiento u ordenación a escala conveniente que permitan situar la zona objeto de edificación respecto a las vías principales.

b) - Planos definitorios de proyecto en los que contarán todas las plantas que se ejecutan bajo y sobre el terreno, incluida la de cubiertas, las correspondientes secciones verticales suficientes para que queda definida la totalidad del proyecto, los alzados aparentes tanto en espacios públicos como privados y los planos de instalaciones. Todos estos planos se representarán a las escalas que elija libremente el proyectista siendo la mínima exigida de 1/100.

c) - Planos de detalle. Se expresarán así mismo las menores, todos los detalles de estructura y constructivos necesarios para la completa definición de la obra que se trate.

3.- Quedará reflejado en el presupuesto cada una de las partidas de que se compone el proyecto con los correspondientes precios unitarios, dándose así mismo la cifra total como presupuesto global que servirá de base de tarificación para el pago de la correspondiente licencia municipal.

4.- Se redactará un Pliego de Condiciones que describe las de carácter administrativo, facultativo y técnico con especificación de los materiales, programa de ensayos, condiciones de ejecución, características especiales, pruebas de calidad y constructivas prevista para la ejecución y recepción de las obras.

Se definirán así mismo, las condiciones de medición y abono de todas las unidades que intervengan en el proyecto, tanto de obra como de instalaciones.

#### Artículo 23.- CONDICIONES GENERALES HIGIENICO-SANITARIAS

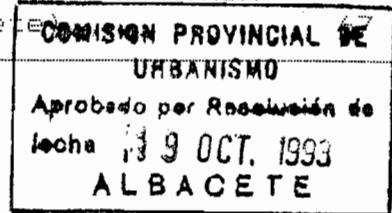
1.- Toda construcción ya esté destinada a vivienda, comercio o cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los Reglamentos y Disposiciones legales vigentes.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992



DILIGENCIA, - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
11-06-93 EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR LA ENCANTADA  
ELCHE DE LA SIERRA (Albacete)



2.- Las viviendas de nueva planta que se construyan, deberán cumplir los requisitos establecidos por la orden de 29 de febrero de 1.944 (B.O. de 1 de marzo) y que más adelante transcribiremos. Tales requisitos serán así mismo de aplicación en las obras de reforma de edificios construidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan Parcial.

3.- Así mismo cumplirán la orden de 29 de febrero de 1.944 (B.O. de 1 de marzo) sobre condiciones higiénicas mínimas:

- Toda vivienda familiar se compondra, como mínimo de cocina comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tenerse en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus morador-

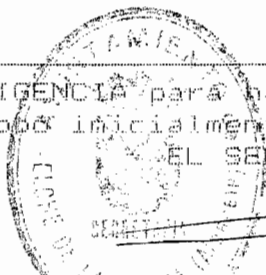
- Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni para su vez de paso al retrete.

- Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a un sexto de la superficie de la planta. Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble su superficie de la prevista en el caso anterior. Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre la galería y la habitación será, como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior.

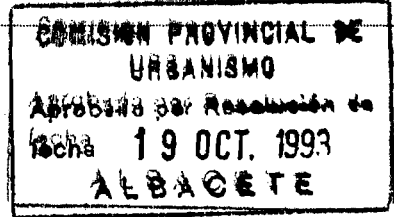
- Excepcionalmente, en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes, baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

- Saliente de 0,50 m. por encima del tejado ó 0,20 m. sobre el pavimento de azotea.
- Comunicación interior directa que asegure la renovación de aire.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1982  
EL SECRETARIO



DILIGENCIA, - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
11-06-93 EL SECRETARIO



- Sección suficiente para facilitar la limpieza.

- Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a cocinas y retretes serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumideros y sifón aislador. No obstante, cuando se trate de edificios de servicios, comerciales, públicos o semipúblicos, podrá dejarse el que recubran los patios hasta la altura de la primera planta. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a  $\frac{1}{6}$  de la altura del edificio; la dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de tres metros.

- Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán: dormitorio de una sola cama, seis metros cuadrados de superficie, y veinticinco metros cúbicos de volumen; cuarto de estar, de diez metros cuadrados; cocina de cinco metros cuadrados; retrete de una superficie de metro cuadrado. Si la cocina y cuarto de estar constituyen de una sola pieza estará comprendida con una superficie mínima de catorce metros cuadrados. La anchura mínima de pasillo de catorce metros cuadrados. La anchura mínima de pasillo será de ochenta centímetros, salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso, cuya anchura se elevará a un metro. La altura mínima de pasillo será de ochenta centímetros, salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso, cuya anchura se elevará a un metro. La altura de todas las habitaciones, medidas desde el pavimento al cielo raso, no será inferior a dos cincuenta metros en el medio urbano, pudiendo descender a dos cuarenta metros en las casas aisladas y en el medio rural, como es nuestro caso.

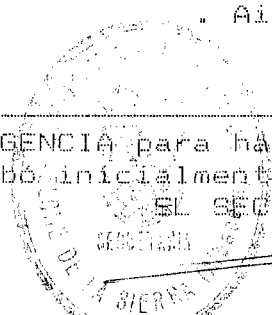
- En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 metros y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a las resultantes de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior, debiendo en todo caso, revestirse de techos y blanquear toda la superficie.

- Sólo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

. Aislamiento del terreno natural por cámara

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992

EL SECRETARIO



DILIGENCIA, - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
11-06-93  
EL SECRETARIO

COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolución de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

de aire y capa impermeable de 0,20 cm. de espesor mínimo.

. Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de mortero materiales hidrófugos adecuados.

. Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, pavimentación impermeable del terreno circundante en una franja de altura de 1 metro adosada a los muros de fachada, las escaleras tendrán una anchura mínima de 80 cm. y recibirán luz y aireación directa. En casas colectivas de más de 2 plantas ó de más de 4 viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 90 cm. admitiéndose en este caso la iluminación central por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de la escalera.

- En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento por la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que esté emplazado.

#### Artículo 24.- TRAMITACION

a) - Para solicitar licencia de construcción de obras de nueva planta o reforma es necesario que la obra cumpla las condiciones especificadas en los artículos anteriores.

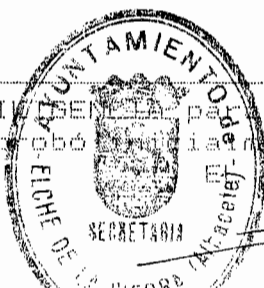
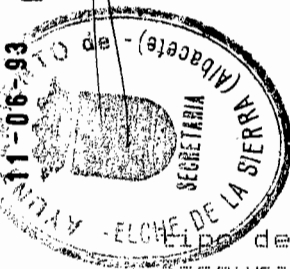
b) - Se presentarán ante el Ayuntamiento tres ejemplares del correspondiente proyecto, suscrito por técnico competente y con visado colegial, así como el documento que acredite el nombre del técnico encargado de la dirección de la obra, y de dos ejemplares el impreso 1-P a efectos estadísticos de la Delegación del MOPU.

c) - El Ayuntamiento remitirá dos de los ejemplares a la Delegación Provincial del MOPU con el fin de

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992

EL SECRETARIO

DILIGENCIA, - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL DIA  
11-06-93  
EL SECRETARIO



COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO  
Aprobado por Resolución de  
fecha 19 OCT. 1993  
ALBACETE

proceder al informe de ésta en los aspectos de habitabilidad y condiciones urbanísticas.

d) - Emitido el informe favorable de la Delegación, el Ayuntamiento, si lo estimase oportuno por ajustarse al proyecto a la normativa urbanística municipal, concederá licencia de obra, previo pago de las tasas correspondientes, proporcionales al presupuesto de la ejecución de la obra.

e) - Una vez satisfechos los pagos de las tasas, el Ayuntamiento devolverá un ejemplar del proyecto debidamente sellado, acompañado del documento acreditativo de la licencia.

**Artículo 25.- PROYECTO DE LEGALIZACION**

1.- Los propietarios de edificaciones construidas sin licencia, por no existir planeamiento en que se amparen, deberán presentar al Ayuntamiento un Proyecto de Legalización en el plazo de dos meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación.

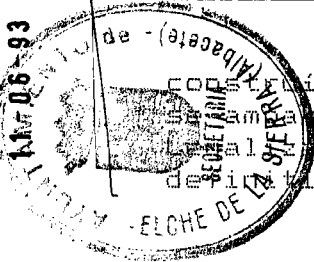
2.- El Proyecto de Legalización deberá justificar que la edificación correspondiente cumple las normas de uso del suelo establecidas en el Capítulo VII de las presentes Ordenanzas Reguladoras, así como las condiciones generales higiénico-sanitarias señaladas en el Artículo 23.

3.- En el caso de que la edificación no cumpla las ordenanzas y normas establecidas, el proyecto de deberá definir las reformas a realizar para adaptarse a la ordenación establecida en este Plan Parcial.

4.- El Proyecto de Legalización de la edificación deberá contener las determinaciones y documentación señaladas en el Artículo 22. Para las obras ejecutadas, de acuerdo al ordenamiento previsto en este Plan Parcial, se justificará que las mismas cumplan las determinaciones establecidas por el Plan y por las Normas Tecnológicas en vigor.

5.- La tramitación se ajustará a lo establecido en el Artículo 24 de estas Ordenanzas Reguladoras.

DILIGENCIA, - APROBADO  
PROVISIONALMENTE EL PIA  
19 OCT 1993  
EL SECRETARIO



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992  
EL SECRETARIO