



Ayuntamiento de  
Jarandilla de la Vera

## **ORDENANZA MUNICIPAL DE POLICÍA DE LA EDIFICACION**

### **TITULO PRIMERO: OBJETO.**

#### **Art. 1. Carácter.**

Las vigentes Normas Subsidiarias Municipales, con fecha de aprobación 31 de julio de 1998, en la actualidad han quedado obsoletas en lo que se refiere a condiciones estéticas, debido al cambio en la manera de construir y en la existencia de multitud de materiales. Se pretende por tanto, con la redacción de esta ordenanza, complementar las Normas Subsidiarias para poder adaptarlas a la realidad constructiva, sin que eso signifique faltar a los valores constructivos tradicionales ni a los recogidos en la citada normativa.

La presente ordenanza constituye una normativa complementaria de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias Municipales, de conformidad con el art. 55 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), los aspectos morfológicos y ornamentales, incluidos los estéticos, que no son definitorios directamente de la edificabilidad ni destino del suelo, sin contradecir ni modificar las determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes.

#### **Art. 2 Ámbito de aplicación**

Las prescripciones de esta Ordenanza son de aplicación a las actuaciones en suelo urbano de Edificación e instalación de Actividades, con el alcance que para clase se especifica.

**Art. 3 Vigencia:** La vigencia de esta ordenanza, dado su carácter, es:

- A) Indefinida, sin perjuicio de las modificaciones que se aprueben.
- B) Ligada a la vigencia de las Normas Subsidiarias que complementa

### **TÍTULO SEGUNDO. NORMAS DE EDIFICACION**

#### **CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES ESTÉTICAS**

#### **Art. 4. Puertas de garaje en fachadas**

El ancho de las puertas de garaje podrá tener un ancho superior a lo establecido en cada clave de aplicación particular, que deberá justificarse convenientemente en el

Proyecto Técnico o mediante informe técnico, en su caso, determinando la necesidad de anchos superiores.

No se superará los 4 m. de ancho para los inmuebles incluidos en las Claves de aplicación SU-1, SU-2, SU-3 y SU-4.

Los materiales a emplear serán de materiales que armonicen con el resto del edificio y con el entorno, recomendándose materiales de imitación madera para los inmuebles incluidos en las claves de aplicación SU-1 y SU2, quedando prohibido los lacados en blanco para estas mismas claves de aplicación.

#### Art. 5 Cubiertas y Cubriciones.

La composición y configuración de las cubiertas, para las Claves de Aplicación SU-1 y SU-2, serán las establecidas para ello en las Normas Subsidiarias en sus correspondientes ordenanzas.

Para el resto de claves de aplicación, la composición y configuración de las cubiertas será libre, pudiendo ser planas o inclinadas, o una combinación de estas, cuya inclinación máxima de faldones será de 35 °.

Para las cubiertas incluidas en las Claves de aplicación SU-1 y SU-2, los materiales permitidos para la cubrición será teja cerámica árabe o teja cerámica mixta envejecida. En el caso de elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos de las Normas Subsidiarias, o incluidos en el Radio de Acción de un Bien de Interés Cultural, se ajustarán a lo establecido por la Comisión de Patrimonio u órgano encargado para tal fin.

Para el resto de las Claves de Aplicación, se permiten todos los materiales y texturas, quedando prohibido los siguientes acabados:

- Pizarra,
- Láminas asfálticas
- Fibrocemento
- Cubiertas de chapa (salvo para la Clave SU-7 Industrial en polígono que se permite cubiertas de chapa pintada o lacada).

#### Art. 6 Protecciones y Carpinterías

La carpintería de acceso a los edificios se realizará en madera pintada o barnizada preferentemente o en cualquier otro material que armonice con el entorno y el resto de la fachada.

En los inmuebles incluidos en las Claves SU-1 y SU-2, si se opta por la colocación de puertas de materiales distintos a la madera, serán de imitación a esta, quedando prohibido el lacado en blanco.

Se prohíbe la sustitución de protecciones y carpinterías de madera por otras de cualquier índole, en edificios incluidos dentro del Catálogo de Bienes Protegidos de las Normas Subsidiarias.



Ayuntamiento de  
Jarandilla de la Vera

## CAPÍTULO SEGUNDO. EDIFICACIONES AUXILIARES

### Art. 7 Edificaciones auxiliares

Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, piscinas, maquinaria de piscina, vestuarios, aljibes, lavaderos, paellers, barbacoas, despensas y otras instalaciones o construcciones similares.

Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente y tendrán la consideración de edificaciones auxiliares siempre que se sitúen en planta baja. La edificación auxiliar cumplirá las normas de cada zona, respetando las condiciones de posición de la edificación dentro de las parcelas y las condiciones de aprovechamiento de las mismas que establece cada ordenanza particular de ordenación.

### Art. 8 Particularidades generales:

- La superficie máxima del total de estas edificaciones auxiliares no computables a efectos de edificabilidad ni ocupación de parcela no superará el 10% de la superficie de la parcela privativa, siempre que no estén cubiertas con elementos de obra y otro material.
- La altura máxima de estos elementos será de 2'50 m sobre el terreno (medidos en el alero de cubierta o parte más baja de la cubierta inclinada), y la pendiente máxima de cubierta será del 30 %.

### Art. 9 Definiciones y particularidades

#### A) Pérgolas:

Se considerarán como tal las construcciones no cerradas, realizadas mediante pilares, jácenas y viguetas separadas 60 cms o más, destinadas a crear zonas de sombra para el esparcimiento y el descanso en los espacios libres del interior de la parcela. Podrán estar cubiertas con cañizo, brezo, madera o elementos vegetales similares; si se cubren con cualquier otro material no definido anteriormente tendrán la consideración de porches. Podrán considerarse como elemento de unión lateral entre edificaciones. No computarán a efectos de ocupación, edificabilidad

#### B) Porches:

Se considera como tal las construcciones cubiertas con elementos de obra u otros no permitidos para la cubrición de pérgolas, abiertas al menos en un 50% de su perímetro y adosadas a la edificación principal. Se computarán al 50% a efectos del índice de edificabilidad permitido y al 100% a efectos del porcentaje de ocupación. Respetarán la separación a linderos y vía pública establecida en la clave de ordenación que les sea de aplicación. No podrán exceder del fondo máximo establecido según su clave de aplicación.

#### C) Lavaderos, tendederos y similares:

Se considera como tal las construcciones no cubiertas ni cerradas para los usos que su propio nombre indica y que cumplirá las siguientes condiciones:

- Se permite la protección de estas construcciones mediante celosía, siempre que la altura total no rebase 2,30 m. y cuyo basamento macizo no supere los 0,90 m.

#### D) Solarium o terrazas

Se considera como tal las construcciones no cubiertas ni cerradas realizadas en el espacio libre de parcela, para los usos que su propio nombre indica y que cumplirá las siguientes condiciones:

- Para que no compute como ocupación consumida, se permite su nivelación sobre el terreno existente a una altura no superior a 1,00 m. Si supera dicha altura, computará a efectos de ocupación, debiendo cumplir los condicionantes de posición de edificación de cada clave de aplicación.

- Se permite la colocación de barandillas siempre que la altura total no supere 2,00 m y podrá realizarse sobre basamento macizo no supere los 0,90 m.

- No podrán realizarse en los espacios destinados a retranqueos obligatorios establecidos en cada clave de aplicación. Si dichos espacios computan a efectos de ocupación, conforme a lo establecido en el apartado anterior, no podrá exceder del fondo máximo establecido según su clave de aplicación.

- No se consideran en este apartado, los solárium o terrazas construidos para el resto de plantas del edificio, que cumplirán con lo establecido en su clave de aplicación.

#### E) Paellers y barbacoas:

Se considerarán como tales los bancos de trabajo destinados al fin que su nombre indica, y cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie cubierta máxima de 8 m<sup>2</sup>.

- altura máxima de 2,30 m. y

- longitud máxima de 4 m;

En el caso de rebasar la superficie máxima cubierta, serán considerados porches.



Ayuntamiento de  
Jarandilla de la Vera

#### F) Piscinas

En general, podrán situarse piscinas al aire libre en cualquier parte del espacio libre de parcela no ocupada por la edificación, cumpliendo los requisitos siguientes.

- Piscina al aire libre totalmente enterrada: Respetará los retranqueos obligatorios para cada zona. En el caso de no establecerse retranqueos, se separarán 1,50 m de los linderos tanto laterales como trasero.

- Piscina al aire libre que deba sobresalir de la rasante por las condiciones del terreno, o piscinas desbordantes o infinitas: Respetará los retranqueos obligatorios para cada zona. En el caso de no establecerse retranqueos se retranqueará un mínimo de 3 m., de los lindes de parcela y alineación de calle.

- La caseta de depuración de la piscina formará parte de la instalación de la piscina, debiendo cumplir las mismas especificaciones. No podrá sobresalir más de 0,50 m respecto de la rasante del terreno.

Para el caso de piscinas cubiertas, se atenderá a las condiciones edificatorias de cada ordenanza de ordenación y computarán a efectos de edificabilidad y ocupación, y no podrá exceder del fondo máximo establecido según su clave de aplicación.

#### G) Casetas para butano y/o depósitos

Su construcción y distancia de seguridad se regirán por las Normas Básicas de este tipo de instalaciones.

#### H) Escaleras

Las escaleras exteriores que sirvan de acceso a plantas sótanos, bajas o hasta planta primera, no cubiertas, no computarán a efectos de ocupación, edificabilidad pero si cumplirán retranqueos. Sí computarán a los requeridos efectos, aquellas partes de estos elementos bajo los cuales se construya una superficie cerrada en todos sus frentes susceptible de cualquier otro uso o aprovechamiento.

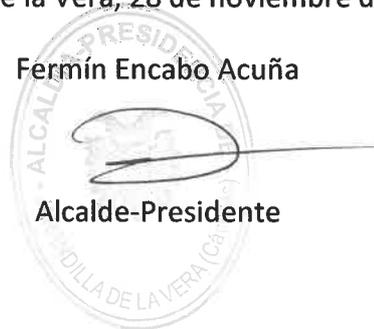
#### I) Casetas prefabricadas

Son edificaciones auxiliares, prefabricadas en madera, aluminio o PVC y destinadas a trasteros, guarda de herramientas de jardinería, maquinaria de piscinas, etc. Tendrán una superficie máxima de 5'00 metros cuadrados y una altura máxima sobre el nivel del terreno de 2'30 m. (medidos en el alero de cubierta o parte más baja de la cubierta inclinada), y la pendiente máxima de cubierta será del 30%.

No serán computables a efectos de edificabilidad ni ocupación. Podrán situarse adosados a lindes con otras parcelas, pero guardarán siempre los retranqueos obligatorios a vía pública que se fijen en la clave de ordenación que les sea de aplicación.

Jarandilla de la Vera, 28 de noviembre de 2019

Fermín Encabo Acuña



Alcalde-Presidente

La presente Ordenanza fue publicada íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres núm. 0158 de fecha 17 de agosto de 2020, al efecto de su entrada en vigor una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

A efectos de computo del citado plazo, la presente Ordenanza, fue recibida por la Subdelegación del Gobierno en Cáceres y la Presidencia de la Junta de Extremadura - Dirección General de la Administración Local-, el día 14 de agosto de 2020.