



PERI-3 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LA ZARZA

DOCUMENTO II
NORMAS URBANÍSTICAS



ORDENANZA 11. CASAS-CUEVA (ÁMBITO PERI-3)

1. ÁMBITO Y DEFINICIÓN

Se delimita en los planos de ordenación y corresponde al ámbito de desarrollo del PERI-3.

Dicho ámbito está caracterizado por la existencia de casas-cueva, lo que genera una realidad urbanística compleja. La presente Ordenanza se crea con el fin de generar una base normativa que regule los usos, tipologías y condiciones urbanísticas y edificatorias de dicho ámbito.

Las cuevas son depositarias de importantes valores culturales de tipo histórico, etnológico, artístico, social y paisajístico. Años atrás las cuevas se definían como infravivienda, pasando a conceptuarse hoy día como auténticas casas situadas bajo tierra, en general confortables, con numerosas habitaciones y en la mayoría de los supuestos dotadas de todos los elementos indispensables para una vivienda digna.

Desde un punto de vista técnico-jurídico, la cueva puede definirse como *“cavidad o espacio subterráneo delimitado, ya sea natural, ya construido artificialmente, susceptible de ser aprovechado con independencia del suelo bajo el que se ubica, y cuyo uso principal es o puede ser el de servir de vivienda”*.

La presente Ordenanza regula todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones son exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles, de forma que sean compatibles con las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

Esta Ordenanza complementa la Ordenación Urbanística respetando las previsiones del planeamiento, y regula el régimen pormenorizado de actividades susceptibles de autorización dentro de las construcciones y, en su caso, los aspectos morfológicos y ornamentales de las mismas.

Las determinaciones de la presente Ordenanza que afecten de forma directa a la propiedad de las cuevas y a cualquier actuación sobre las mismas, serán de aplicación en todas las cuevas existentes en el Municipio.



2. ZONIFICACIÓN.

Dentro del ámbito afectado por la presente Ordenanza existen cuatro zonas claramente diferenciadas:

1. **Ordenanza 11. GRADO 1º.** Zona de viviendas sin cueva.
2. **Ordenanza 11. GRADO 2º.** Zona de viviendas con cuevas excavadas en suelo propio.
3. **Ordenanza 11. GRADO 3º.** Zona de viviendas con cuevas excavadas en suelo ajeno.
4. **Ordenanza 11. GRADO 4º.** Zona de viviendas con cuevas excavadas bajo suelo de titularidad pública.

La zonificación señalada anteriormente queda claramente definida y delimitada en los planos de ordenación.

3. PROPIEDAD

Junto con la solicitud de Licencia de obra nueva, ampliación, reforma o rehabilitación integral de cualquier inmueble, el interesado deberá presentar copia de la Escritura de Propiedad del inmueble e inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad.

Con carácter general será de aplicación lo recogido en el artículo 350 del Código Civil Español con las siguientes excepciones:

- **GRADO 3º.** Zona de viviendas con cueva excavada en suelo ajeno.
 - Cuando el usuario de la cueva pueda acreditar la propiedad de la misma a través de Escritura Pública y de Inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.
 - Cuando exista un acuerdo privado entre propietarios donde se recoja la voluntad de las partes afectadas por la existencia de cuevas en el subsuelo.
- **GRADO 4º.** Zona de viviendas con cuevas excavadas bajo suelo de titularidad pública.
 - Cuando el usuario de la cueva pueda acreditar la propiedad de la misma a través de Escritura Pública y de Inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.



Los usuarios de las cuevas existentes bajo suelo de titularidad pública deberán mantenerlas en perfecto estado de conservación.

Cuando los Servicios Técnicos del Ayuntamiento determinen que debido a la existencia de cuevas bajo el viario público pelagra la seguridad pública, el Ayuntamiento podrá actuar de oficio y dictar las Órdenes de Ejecución que se estimen oportunas.

4. TIPOLOGÍA DOMINANTE

GRADO 1. Edificación en manzana cerrada entre medianerías y adosada, pareada. Edificación en alineación de calle.

GRADOS 2, 3, y 4. Casas-cueva con edificaciones anexas.

Se entiende por casas-cueva aquellas construcciones caracterizadas por estar horadadas en el terreno, destinadas originalmente al uso de vivienda y a sus elementos auxiliares. Dichas viviendas poseen en la mayoría de los casos edificaciones anexas a modo de construcciones convencionales que se levantan en alineación de calle sobre las parcelas catastralmente existentes.

En conjunto estas edificaciones se constituyen en manzana cerrada entre medianeras, adosadas y en alineación de calle.

5. TIPOLOGÍA COMPATIBLE

La Edificación Residencial Unifamiliar, en este último caso cumpliendo las condiciones generales de la Ordenanza 3.

6. PARCELA EDIFICABLE Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se considera edificable cualquier parcela catastral existente que permita el desarrollo de una vivienda mínima, siempre que se respeten las restantes condiciones de la ordenanza.

Para nueva parcelación las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

GRADO 1:

Superficie mínima = 150 m²



Frente mínimo = 6,5 m

GRADO 2:

Superficie mínima = 100 m²

Frente mínimo = 6,5 m

Se prohíbe la de segregación entre cuevas y anejos.

GRADO 3:

Superficie mínima = 100 m²

Frente mínimo = 6,5 m

Se prohíbe la segregación entre cuevas y anejos.

GRADO 4:

Se prohíbe la segregación.

7. OCUPACIÓN

La dificultad de delimitar claramente las parcelas, hace difícil la definición de la ocupación máxima.

GRADO 1:

Ocupación = 80 %

GRADO 2, 3 y 4:

Ocupación de la casa-cueva existente.

No se podrá ampliar el espacio de cueva existente.

8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad vendrá condicionada por la aplicación de las condiciones



de edificación, retranqueos, fondos, alturas, etc. sin que en ningún caso se pueda sobrepasar el índice máximo de 1,3 m²/m² en edificaciones de nueva planta.

El espacio de cueva propiamente dicho, es decir, el horadado en el terreno no computará como superficie construida en el cálculo de la edificabilidad.

9. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN

En alineación de calle.

10. ALTURAS PERMITIDAS

GRADO 1:

La altura máxima de cornisa será de 7,50 metros, medida en el punto medio de la fachada.

La altura máxima de coronación o cumbrera será de 10 metros, medida en el punto medio de la fachada.

En caso de calles de fuerte pendiente, podrá igualarse la cornisa con la edificación colindante pero siempre respetando las determinaciones del artículo 5.6., y sin superar la altura máxima.

El número máximo de plantas es de dos (B + 1) plantas.

La planta baja podrá tener un máximo de 4,00 metros y las restantes plantas 3 metros. Deberán tener en cuenta las condiciones estéticas de homogeneidad con los edificios colindantes.

GRADO 2, 3 y 4:

Para las cuevas el número máximo de plantas será de 1.

La altura de las edificaciones anexas a la cueva, quedará condicionada por la altura que marca la diferencia de cota existente entre viales. La altura máxima de cornisa tendrá que respetar lo ya existente y nunca sobrepasar los 7,50 metros, medida en el punto medio de la fachada.

El número máximo de plantas es de dos (B + 1) plantas.



11. FONDOS EDIFICABLES

No se establecen.

Las cuevas no podrán ampliar el fondo existente actualmente.

12. SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y GARAJES

GRADO 1:

Se permiten los sótanos, semisótanos y garajes bajo rasante.

GRADO 2, 3 y 4:

Se prohíben los sótanos, semisótanos y garajes bajo rasante.

13. CONSERVACIÓN

Los usuarios de todas las cuevas existentes deberán mantenerlas en buen estado de conservación.

• ESTRUCTURA:

Cuando una estancia se encuentre debajo de una calle u otro elemento sujeto a tránsito de vehículos, o debajo de una propiedad ajena, no es posible asegurar de ninguna manera la longevidad de la estructura de la cueva.

En estos casos y en todos aquellos en que la cueva sufra daños estructurales que puedan provocar el derrumbe o hundimiento parcial o total de la cueva, se ejecutará una nueva estructura abovedada en el interior de las habitaciones afectadas por este problema. Los materiales a emplear serán el hormigón armado o el ladrillo, manteniendo por cuanto sea posible la geometría original de la cueva.

• REVESTIMIENTOS:

Las cuevas se revestirán con morteros cuya base sea la cal, permitiendo mantener la estabilidad microclimática de la cueva, y con ello su permeabilidad a través del terreno, evitando la aparición de humedades, manteniendo unas propiedades parecidas a las del terreno.



- **ACABADOS:**

Por las mismas razones señaladas en el punto anterior, los materiales empleados en los acabados de los paramentos, tanto verticales como horizontales, serán la cal, las pinturas a base de silicatos o en su defecto el temple, quedando prohibido el uso de morteros y enfoscados de cemento y la pintura plástica, ya que impiden la transpiración de los muros.

- **TECHOS:**

Se prohíbe el uso de falsos techos en el interior de las cuevas.

Un falso techo no permite una correcta circulación de aire, favoreciendo la formación de humedad por condensación y ambiental, influyendo negativamente sobre el microclima de la cueva y la longevidad de los techos; al mismo tiempo no sería posible verificar con facilidad el estado de los techos.

14. USOS

1. Uso principal o característico.

- Residencial: en categoría 1ª

2. Usos complementarios, compatibles o autorizables.

- Residencial Categorías 3ª y 4ª
- Terciario-Comercial: En categorías 1ª y 2ª. La categoría 3ª sólo previo estudio que justifique la no producción de impactos, tanto por razones de estéticas como por las condiciones de la propia actividad.
- Terciario Hostelero: en Categorías 6ª, 7ª y 9ª.
- Terciario-Oficinas: En todas sus categorías.
- Dotacional: Todas las Categorías.
- Industrial: En Clase Industria Ordinaria y Talleres: Categorías 1ª Y 2ª.
En Clase Almacenamiento: Categoría 7.
En Clase Garaje-aparcamiento.
- Espacios libres y zonas verdes, Infraestructuras básicas y Red viaria.

3. Usos prohibidos.

Todos los demás.



15. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones con frente a la calle Alfonso VI, a la calle Flor y a la calle San Antón, deberán respetar las siguientes condiciones estéticas:

- **Cubiertas.-** Deberán resolverse con faldones de inclinación superior a los 20 grados sexagesimales y máxima de 30 grados sexagesimales, prohibiéndose expresamente las cubiertas planas y los paños de cubierta de inclinación superior a la indicada para formación de mansardas, tanto por encima del último forjado como en plantas inferiores. El material de cubrición será la teja cerámica. En los casos de edificación junto a una medianería existente o entre medianerías existentes, la composición de las cubiertas será tal que en todos los frentes que den a la vía pública, en alineación de vial o retranqueada, los aleros serán horizontales, no permitiéndose la formación de hastiales o frentes abuhardillados, con independencia de las condiciones de aprovechamiento o número de plantas.
- **Fachadas y cerramientos.-** Deberá acabarse con materiales de la zona, piedra natural o revocas enfoscados pintados en color blanco o tonos de la gama clara de los colores terrosos u ocres. Se prohíben expresamente los colores intensos y las fábricas de bloque de cemento o ladrillo visto, salvo en recercados de huecos o formación de aleros al modo tradicional. Se prohíben expresamente las esquineras de fachada realizadas con piedra natural de pequeño espesor, chapa cortada en telar, en imitación de las tradicionales de sillares o sillarejos.
- **Composición de fachadas.-** En las edificaciones entre medianerías existentes serán de aplicación las condiciones estéticas del Casco Antiguo.
- **Carpinterías.-** Se prohíben las carpinterías exteriores de aluminio en su color natural así como los colores bronce claro o dorado y las terminaciones en brillo. Se prohíben así mismo en carpinterías de plástico colores estridentes.
- **Cerramientos de parcela.-** Los que definan las alineaciones oficiales se ejecutarán con una parte maciza de altura máxima de 1 m. en piedra natural, chapado de piedra o revocos o enfoscado análogos a las fachadas; el resto hasta una altura máxima de 2,50 m. con cierres permeables vegetales de madera o metálicos.

Los cerramientos existentes que se adecuen en cuanto a materiales, texturas y color a estas condiciones se mantendrán con sus características actuales especialmente los de piedra natural.

En los casos en los que existan muros de cerramiento o elementos



aislados de piedra natural, como recercados de puertas o ventanas, en edificaciones que se renueven, no estando catalogados, la nueva construcción que se realice mantendrá la integridad de los muros o reutilizará los elementos en la planta baja de la misma edificación.

- **Cuerpos volados.-** Serán siempre con peto abierto de cerrajería por todos sus lados, cerrajería que deberá pintarse en tonos oscuros castaños o negro. Se prohíben los cuerpos cerrados de edificación.
- **Medianerías.-** Tendrán todas tratamiento de fachadas siéndoles de aplicación lo estipulado para ellas.

Las nuevas edificaciones con frente a la calle Emilio Palomo, deberán respetar las siguientes condiciones estéticas:

- **Cubiertas.-** Deberán resolverse con faldones inclinados. El material de cubrición será la teja curva árabe. Queda prohibido el uso de cubiertas de chapa y fibrocemento.

En los casos de edificación junto a una medianería existente o entre medianerías existentes, la composición de las cubiertas será tal que en todos los frentes que den a la vía pública, en alineación de vial o retranqueada, los aleros serán horizontales, no permitiéndose la formación de hastiales o frentes abuhardillados, con independencia de las condiciones de aprovechamiento o número de plantas.

- **Fachadas y cerramientos.-** Todas las fachadas serán blancas, con acabados a base de cal, pintura o mortero blanco.

En las fachadas de las edificaciones anexas a las cuevas queda expresamente prohibido el uso de morteros y enfoscados de cemento y la pintura plástica, ya que impiden la transpiración de los muros.

En caso de ejecutarse un zócalo, con el fin de evitar la aparición de humedades por capilaridad, estos serán de mortero realizado con cal y arena o en caso de utilizarse otro tipo de acabado en piedra natural, se adoptarán soluciones para permitir la ventilación de la fachada.

- **Carpinterías.-** Se prohíben las carpinterías exteriores de aluminio en su color natural así como los colores bronce claro o dorado y las terminaciones en brillo. Se prohíben así mismo en carpinterías de plástico colores estridentes.
- **Cuerpos volados.-** Se prohíben los cuerpos volados sobre el viario.
- **Medianerías.-** Tendrán todas tratamiento de fachadas siéndoles de aplicación lo estipulado para ellas.



PERI-3 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LA ZARZA

Las condiciones estéticas señaladas en el punto anterior se aplicarán a todas las edificaciones existentes dentro del ámbito delimitado por la presente Ordenanza que se sometan a actuaciones de conservación, mantenimiento, rehabilitación, reforma o ampliación.