



CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO
Y TRANSPORTES

RESOLUCION de 14 de septiembre de 2000, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Majadas de Tiétar.

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE MAJADAS DE TIETAR

TITULO 1.

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1.1.

OBJETO, AMBITO Y EFECTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES DE MAJADAS DE TIETAR

1.1.1. Objeto y ámbito.

Las Normas Subsidiarias Municipales de Majadas de Tiétar tienen por objeto la ordenación urbanística de la totalidad del Término Municipal en los términos previstos por la Legislación Urbanística General, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades ur-

banísticas del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.1.2. Efectos.

La aprobación de las Normas Subsidiarias les confieren los siguientes efectos:

a) Publicidad: lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar y examinar su documentación en ejemplar debidamente autorizado que, a tal efecto, estará a disposición del público para su consulta en los locales que el Ayuntamiento determine y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito o punto del territorio que regula.

b) Ejecutoriedad: lo que implica, por una parte, facultad para emprender la realización de las obras que en las Normas estén previstas, la declaración de la utilidad pública de las mismas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que fuese necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad: lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones de Normativa Urbanística, Catálogo y Ordenación espacial del Término Municipal, tanto para el Ayuntamiento y los demás

órganos de la Administración Pública como para los particulares, y dentro de los términos de la legislación vigente.

Las Normas Subsidiarias Municipales entrarán en vigor el mismo día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Extremadura.

1.1.3. Modificación.

Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en ellas que puedan realizarse sin contemplar la globalidad de las Normas, por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación.

1.1.4. Revisión.

1. Las Normas Subsidiarias tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión de acuerdo con lo previsto en el párrafo siguiente.

2. La Revisión del Plan General procederá cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias.

a) En caso de aprobación de una figura de Ordenación del Territorio de ámbito supramunicipal que afecte al ámbito de las Normas Subsidiarias, contradiciendo sus determinaciones.

b) Por alteración sustancial de las previsiones de las Normas Subsidiarias sobre crecimiento urbanístico del municipio.

En cualquier caso, no se considerará como revisión la delimitación de Suelos Aptos para la Urbanización que estén contenidos entre el Suelo Urbano y la Ronda de Circunvalación señalada en los planos. En este caso se tramitará como modificación.

1.1.5. Corrección Material de Error.

1. Cuando la base cartográfica que sirve de base al grafismo de la ordenación no coincida con la situación real de edificaciones o viario existente, su corrección y la del grafismo de ordenación basada en la misma, será considerado Corrección Material de Error, y podrá subsanarse por el procedimiento administrativo correspondiente aprobado en 1986.

2. El mismo precepto se aplicará cuando se detecten contradicciones en el texto o en los planos.

1.1.6. Interpretación de concepto dudoso.

El Pleno Municipal podrá aprobar la interpretación que considere más adecuada a determinaciones de las Normas Subsidiarias que sean ambiguas o para las que pudieran existir dos o más acep-

ciones diferentes. La interpretación oficial requerirá un Informe Técnico del Servicio de Urbanismo municipal señalando la ambigüedad o doble acepción posible existente, y la propuesta de interpretación. Una vez aprobada, la interpretación se incorporará al documento de Normas Subsidiarias como anotación complementaria de la determinación que se interprete.

CAPITULO 1.2.

NORMAS DE TRAMITACION

1.2.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos legalmente previstos en el Capítulo Primero del Reglamento de Disciplina Urbanística, cuando se promueven por particulares aunque fuere sobre terrenos de dominio público; y por los organismos de la Administración Pública, excepto aquéllos que por razones de urgencia o interés público excepcional debieran seguir alguno de los procedimientos excepcionales previstos. Con carácter enunciativo y no limitativo estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

1. La ejecución de parcelaciones y reparcelaciones.
2. La ejecución de los proyectos para el desarrollo de las Normas.
3. La ejecución de las obras de edificación en todas sus clases incluso interiores a edificaciones.
4. La ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y movimientos de tierras.
5. La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados por el Ayuntamiento como ruina inminente.
6. La ejecución de las obras complementarias.
7. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general así como las ocupaciones derivadas de la transformación del uso.
8. La corta de árboles de más de cinco años de edad o más de doce (12) centímetros de diámetro.
9. La colocación de carteles de propaganda visibles desde los espacios públicos.
10. El cerramiento y vallado de fincas.
11. La segregación de parcelas en Suelo no Urbanizable.

1.2.2. Alineaciones y rasantes.

1. Las Normas Subsidiarias establecen las alineaciones oficiales

del Dominio Público (viario y espacios libres) en la totalidad de Suelo Urbano. Todas las licencias de actos que puedan afectar a las alineaciones oficiales del Dominio Público tendrán su plena ejecutoriedad y validez condicionadas a la realización previa por parte de los Servicios Técnicos Municipales de la tira de cuerdas de las alineaciones oficiales afectadas.

2. En la realización de la tira de cuerdas de las alineaciones oficiales, los Servicios Técnicos Municipales podrán alterar en un + – 10% las secciones del viario y los anchos de espacios libres señalados en los Planos, siempre que el motivo documentalmente justificado de este ajuste sea:

– el mantenimiento de elementos urbanos de destacado valor ambiental (tales como árboles, fuentes, etc., que no hubiesen sido detectadas en la redacción de las Normas).

– la regularización de las alineaciones preexistentes (pequeños cambios que la cartografía base de las Normas o la escala 1:1.000 no permitieron recoger en la redacción).

– el respeto a la integridad y seguridad de las infraestructuras urbanas (creación de chaflanes, ampliación para paso peatonal o para aparcamiento, etc).

3. Este ajuste en sección del límite del sistema viario deberá cumplir que la variación a cada lado de un tramo viario no supere el 5%, en exceso o defecto, del ancho previsto en las Normas. A este efecto, se entiende tramo viario como el segmento de vía pública comprendido entre dos intersecciones viarias de la misma.

1.2.3. Adquisición gradual de facultades urbanísticas.

La delimitación de Unidades de Ejecución y de Suelos Aptos para Urbanizar (cuando los haya) señala el ámbito territorial, continuo o discontinuo, en el que deben realizarse los deberes de cesión, equidistribución y urbanización correspondientes a los predios incluidos en las mismas. En el anexo figuran las Fichas de Unidades de Ejecución donde se fijan las condiciones de cesión, equidistribución y urbanización que deben cumplir los propietarios de cada Unidad.

TITULO 2.

REGIMEN DE SUELO Y GESTION

CAPITULO 2.1.

SISTEMAS GENERALES.

2.1.1. Definición.

Pertenecen a los sistemas generales los suelos sobre los que se

disponen las actividades o instalaciones que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada, prestando servicios que cubren necesidades del conjunto municipal.

2.1.2. Obtención.

Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectados al uso o servicio que determinan las Normas y deberán transmitirse al Ayuntamiento, con las salvedades y condiciones que los Apartados posteriores determinan.

CAPITULO 2.2.

SUELO URBANO

2.2.1. Definición.

Se consideran como Suelo Urbano aquellas áreas que cumpliendo las condiciones establecidas en el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, son clasificadas como tal Suelo Urbano por el Plan General, o Normas Subsidiarias en este caso.

En los planos de Ordenación y Gestión (Serie 3) (Escala 1:1.000) se delimitan gráficamente los terrenos clasificados como Suelo Urbano.

2.2.2. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano.

El cumplimiento de los deberes que establecen las Normas Subsidiarias, de cesión de terrenos destinados a dotaciones públicas, de cesión del porcentaje de aprovechamiento de costear o ejecutar la urbanización, de solicitar la licencia de edificación, y de edificar los solares, en los plazos fijados para ello, determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas de urbanización, de aprovechamiento urbanístico, de edificación y de incorporación de ésta al patrimonio.

2.2.3. Limitaciones.

En virtud de lo dispuesto por el TRLS 92, la obligatoriedad de observancia del presente Planeamiento comporta las siguientes limitaciones:

1. El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierra, cortas de arbolado o cualquier otro uso análogo, en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial, o de modo distinto al regulado en las Normas.

2. Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada.

3. El suelo urbano, además de las limitaciones que imponen las Normas Subsidiarias y el planeamiento que las desarrollen, no podrá ser edificado hasta que se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad de la parcela la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval del 100% de la urbanización correspondiente a la edificación a ejecutar. Si la citada parcela forma parte de un Polígono o Unidad de Ejecución, deberán cumplirse las condiciones del Art. 41 del Reglamento de Gestión.

b) Previa o simultáneamente a la solicitud de licencia se formalizarán a favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local que la correspondiesen (libres de cargas, gravámenes y ocupantes), y con aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

c) Para la edificación en áreas delimitadas en los Planos de Ordenación como Unidades de Ejecución no se permitirán acciones de urbanización ni edificación en tanto no sea aprobado el instrumento de planeamiento que les corresponda.

2.2.4. Deberes y cargas.

1. Los propietarios de suelo urbano están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, así como los terrenos con destino a Dotaciones Comunitarias en los términos que resultan del Plan General según las Unidades de Ejecución delimitadas en los Planos de Ordenación (Ver Planos de la Serie 3).

b) Costear la urbanización a excepción del ajardinamiento, plantaciones y amueblamiento de las zonas libres de uso público.

CAPITULO 2.3.

SUELO APTO PARA URBANIZAR

No se delimita ningún área clasificada como Suelo Apto para Urbanizar en las presentes Normas. No obstante, con posterioridad se podrán reclasificar, de esta manera, y mediante Modificación de Normas los terrenos así considerados.

CAPITULO 2.4.

SUELO NO URBANIZABLE

2.4.1. Definición.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos delimitados por las Normas Subsidiarias como áreas en las que no se permiten los procesos de urbanización de carácter urbano.

2. En concreto, estas Normas señalan como finalidad de la regulación del Suelo No Urbanizable:

a) Preservar la explotación agropecuaria, especialmente en los suelos susceptibles de mejores rendimientos.

b) Proteger los elementos naturales más destacados del territorio, así como los sistemas generales de infraestructuras fuera del suelo de carácter urbano.

c) Establecer criterios sobre características y localización adecuada de las instalaciones y usos de interés público y social que por razones de aislamiento o de localización específica deben instalarse fuera del suelo de carácter urbano.

2.4.2. Regulación.

La regulación de las condiciones de uso y de actuaciones admitidas en suelo no urbanizable en relación a las características de cada zona y necesidades de protección, se realiza en la Ordenanza 6 de las Condiciones Particulares de este Documento así como en los Planos de la Serie 3.2.

TITULO 3.

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

CAPITULO 3.1.

DEFINICIONES

A efectos de la aplicación de las Ordenanzas, Condiciones y normas de Edificación, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

A. DEFINICIONES SOBRE PARCELAS.

3.1.1. Parcela.

En toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

3.1.2. Solar.

Son aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano en las Normas Subsidiarias por cumplir las condiciones del art. 10 TRLS y que, además, sean aptas para la edificación, tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras en la vía a la que den frente y tengan señaladas alineaciones y rasantes. (Art. 14 TRLS).

a) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas a la red municipal de saneamiento o a sistema de depuración autorizado por el Ayuntamiento, y suministro de energía eléctrica y alumbrado público, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre tales terrenos haya de construirse (Art. 10 TRLS).

b) Tener señaladas alineaciones en los planos de Ordenación Urbana de las Normas Subsidiarias o de los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

3.1.3. Parcela mínima.

Es la establecida en las Ordenanzas Específicas, en los Planes Parciales o en los Planes Especiales que desarrollen las Normas, en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos de superficie o longitud. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano, existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de estas Normas.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

En cualquier caso será de aplicación lo dispuesto en el art. 258 TRLS.

3.1.4. Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras.

Según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela, se clasifican en:

- lindero frontal: aquél que delimita el frente de la parcela hacia la(s) vía(s) pública(s).
- lindero posterior, testero o trastero: linde o lindes opuestas al lindero frontal, en su caso.

– linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes.

3.1.5. Alineaciones.

3.1.5.1. Alineaciones oficiales.

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de Ordenación o en los Planes Parciales o Especiales, en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:

- a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
- b) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

3.1.5.2. Alineaciones actuales

Son las realmente existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

3.1.6. Rasantes.

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

3.1.6.1. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, que sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, y definidas en los documentos oficiales vigentes.

3.1.6.2. Rasante actual.

Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si las Normas no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

3.1.6.3. Rasante natural del terreno.

Es la correspondiente al perfil natural del terreno.

B. DEFINICIONES SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACION.

3.1.7. Plano de fachada, o plano principal de fachada

Es el plano vertical sobre rasantes trazado paralelamente a la directriz de la fachada real o de proyecto y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A los efectos

de esta definición no se considerarán los salientes, retranqueos o vuelos en fachada, considerándose como plano principal el de mayor longitud o, a igualdad de dimensiones, el más centrado en la proyección en planta. En caso de fachada con directriz curva, el plano principal de fachada se compondrá del conjunto de tramos rectos de 6,00 m. como mínimo de ancho o desarrollo, de la poligonal que circunscriba dicha directriz.

Por «fachada» se entenderá genéricamente fachada a espacio público, y calle o exterior. Por «fachada interior» se entenderá el equivalente elemento constructivo pero en situación de cierre de patio cerrado de manzana, parcela o de luces.

3.1.8. Medianera

Se entiende por medianera a efectos urbanísticos el plano lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces.

3.1.9. Líneas de edificación.

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

3.1.9.1. Edificación en línea.

Se denomina al caso en que la alineación y la línea de edificación sean coincidentes.

3.1.9.2. Edificación fuera de línea.

Se denomina al caso en que la línea de edificación sea exterior a la alineación oficial, es decir, cuando dicha alineación corte la superficie edificada.

3.1.9.3. Edificación remetida.

Se denomina al caso en que la línea de fachada sea interior a la alineación oficial.

3.1.10. Retranqueo.

Es el valor obligado medido en metros, de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de la parcela.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos a fachada o frente de parcela, retranqueos a testero y retranqueos laterales o medianeros.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

3.1.10.1. Retranqueo voluntario.

En caso de retranqueo no obligado por las Normas y que dejase al descubierto medianerías laterales existentes, el Ayuntamiento podrá condicionar la autorización del retranqueo a la adecuación y tratamiento aislante y estético de dichas medianerías laterales existentes por la propiedad solicitante de licencia.

3.1.11. Separación entre edificaciones.

Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

3.1.12. Edificación aislada.

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes, y con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete.

3.1.13. Edificación no aislada.

Es la que tiene uno o más de sus planos laterales en contacto con el lindero de una parcela adyacente. Engloba la edificación entre medianeras, cuando su promoción es individual, la edificación agrupada, en el caso de promociones conjuntas ya sea sobre parcela única en régimen de proindiviso o parcelas múltiples y la edificación pareada cuando el adosamiento se produce únicamente en uno de los lados.

C. DEFINICIONES SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA.

3.1.14. Fondo edificable.

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que limita por su parte posterior la alineación interior o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasantes.

3.1.15. Superficie ocupable.

Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias y en las Ordenanzas de edificación.

La superficie ocupable sobre rasante viene determinada por la alineación oficial exterior y la interior o fondo edificable, por la ocupación que se admita en planta baja y por los retranqueos a linderos o viales y la separación entre edificaciones, en su caso.

La superficie ocupable bajo rasante, denominada como planta de sótano, según definición de estas Normas, se entiende que abarca a toda la superficie de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales incluyendo los espacios libres correspondientes a retranqueos, separaciones a linderos y entre edificaciones.

3.1.16. Superficie ocupada.

Es la comprendida en el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, los planos de las fachadas de la edificación, sin incluir los cuerpos y elementos volados. Coincide con la superficie edificada en planta cuando ésta está en contacto con el terreno.

3.1.17. Ocupación máxima de parcela.

Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie máxima que puede ser ocupada en planta por la edificación (sobre rasante), y la superficie total de la parcela.

3.1.18. Espacio libre.

Son espacios libres de parcela, los terrenos no ocupables por la edificación en aplicación de la regla de ocupación máxima. En estos espacios libres de parcela se podrían disponer jardines e instalaciones deportivas descubiertas, así como las instalaciones complementarias necesarias para su uso.

D. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

3.1.19. Edificabilidad.

Es la superficie edificable máxima por m² de parcela asignada por el Planeamiento a cada una de las manzanas y unidades de ejecución que conforman los Ensanches y los Barrios Periféricos. La edificabilidad puede ser bruta o neta, respectivamente, según se aplique a las parcelas catastrales actuales, incluidos viales interiores y terrenos de cesión obligatoria, o a las parcelas resultantes de la ordenación una vez descontadas las superficies de viales y de terrenos de cesión obligatoria.

3.1.20. Superficie edificada en planta u ocupación de parcela.

Es la superficie comprendida en planta de terreno entre los límites exteriores de la construcción sobre rasante.

3.1.21. Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas. Computarán como superficie total edificada todas las plantas, incluidas el ático y bajo cubierta, con las siguientes excepciones que no computarán:

- a) Almacenes en sótanos afectos a los usos del edificio en planta baja.
- b) Garajes en plantas sótano.
- c) Trasteros en sótano, de las viviendas del edificio.
- d) Cuartos de máquinas e instalaciones comunes para funcionamiento mecánico del edificio incluido el hueco de los aparatos elevadores.
- e) Altillos y entreplantas de locales comerciales.
- f) Espacio de espera de entrada a garaje, y rampa de entrada a garaje.
- g) Aquella porción de planta bajo cubierta que tenga una altura libre interior, inferior a 1,20 m.

Los patios interiores abiertos o cerrados, los soportales y las plantas diáfanas no computarán a los efectos del cálculo de la superficie total edificada. Se considera como planta diáfana, aquella carente de uso, sin otros elementos constructivos que los de estructura y núcleos verticales de comunicaciones y que carezcan de cualquier tipo de cerramientos. En ningún caso se permitirá la utilización de las plantas diáfanas como garajes o aparcamientos.

La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de la superficie total edificada en las siguientes proporciones:

- cuerpos salientes cerrados: 100%.
- cuerpos salientes semicerrados: 50%.
- cuerpos salientes abiertos: 25%.

Las terrazas entrantes computarán a efectos del cálculo de la superficie total edificada en un 50% de su superficie, medida desde el plano exterior de fachada.

Las terrazas entrantes en planta de cubierta o de ático no computarán a efectos del cálculo de la superficie total edificada.

E. DEFINICIONES SOBRE ALTURA DE LA EDIFICACION.

3.1.22. Altura de la edificación.

1. Es la distancia vertical, expresada en metros, desde la rasante de la acera o de la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del alero o forjado.
2. También es el número de plantas de la edificación, incluida la planta baja; y excluidos los sótanos, la planta ático cuando es admitida por la ordenanza de aplicación, y la planta bajo cubierta si existiese.

3. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos de medición por distancia vertical y por número de plantas, habrán de respetarse las dos.

4. La altura que establecen las Normas Subsidiarias con las determinaciones de las Ordenanzas aplicables a la edificación tiene el carácter de máximo, no de valor fijo. Consecuentemente podrán construirse edificios de altura inferior a la marcada, excepto en edificios catalogados en Protección Integral o Estructural, en los que, en cada caso, se establecen condiciones específicas de altura, en su correspondiente ficha de Catálogo.

3.1.23. Altura de piso y altura libre.

3.1.23.1. Altura libre de pisos.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

3.1.23.2. Altura de pisos.

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

F. DEFINICIONES SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES.

3.1.24. Habitación exterior.

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación en las condiciones establecidas para cada uso y además cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) dar a una calle, plaza o espacio libre de carácter público,
- b) dar a un patio de manzana de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de las ordenanzas de edificación que le sean de aplicación,
- c) dar a un patio de luces cerrado o abierto que cumpla las condiciones correspondientes a patios.

3.1.25. Habitación vividera.

Es toda aquella habitación exterior en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia sedentaria de personas.

CAPITULO 3.2.

CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN, HIGIENICAS Y DE CALIDAD

3.2.1. Alcance y contenido.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como las

condiciones de salubridad, higiénicas y de calidad. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que para cada caso concreto se especifiquen.

En caso de obras de rehabilitación de edificios existentes afectos a la Ordenanza de Protección, las condiciones señaladas en este Capítulo podrán ser aplicadas por el Ayuntamiento con carácter únicamente orientativo y de recomendación. El Ayuntamiento decidirá para cada caso la amplitud de la exención.

3.2.2. Edificación cerrada y abierta.

Es edificación cerrada aquella que se organiza en relación a una calle, conformando manzanas de frentes edificados regulares, y en la cual los edificios disponen de luces a la calle y a patios interiores.

Es edificación abierta la que por ser aislada o pareada presenta luces sólo a fachadas exteriores, espacios libres públicos o privados.

3.2.3. Medición de alturas.

3.2.3.1. Medición de alturas en edificación cerrada.

— Edificios con frente a una sola vía.

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada principal de mayor y menor cota es menor de 1,60 metros, la altura máxima del edificio se medirá y fijará a partir del punto de línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores.

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es mayor de 1,60 metros, se dividirá la línea de fachada en el mínimo número de tramos iguales para que, en cada uno de los tramos resultantes, el desnivel de cota de los dos puntos de rasantes máxima y mínima no superen esta medida de 1,60 metros. Cada uno de los tramos así resultantes se considerará como fachada independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.

— Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a las rasantes de cada vial y aplicando los criterios señalados en el apartado anterior.

Se permite aplicar la altura máxima mayor de los tramos de esqui-

na de ambos frentes que presente el proyecto para la mejor organización del edificio en una longitud de 5 metros a partir de la vuelta de la esquina, siempre y cuando pertenezca a la misma parcela. Al resto de la fachada afectada se le aplicará la medición normal siempre que mida más de tres metros de longitud.

Esta posibilidad sólo será aplicable a dos fachadas confluyentes. En caso de que varias fachadas a distintas calles estuvieran comprendidas dentro del caso anterior, a cada par de fachadas confluyentes se les aplicará la regla de la altura máxima de ese par.

— Edificios con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán.

En los edificios sobre solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes.

Se aplicará medición distinta a la fachada interior, con los mismos criterios que a las exteriores, en caso de que la diferencia de cota de rasante o terreno entre la fachada interior y la exterior correspondiente al mismo cuerpo edificado sea mayor de 1'60 metros.

3.2.3.2. Medición de alturas en edificación abierta.

La altura máxima de la edificación en metros deberá cumplirse en cualquier punto de la línea de fachada y se medirá en vertical a partir de la cota natural del terreno hasta la cara inferior del alero o forjado.

En una construcción podrán existir uno o varios planos y cotas de referencia de planta baja, debiendo realizarse la medición de alturas de forma independiente para cada uno de ellos.

3.2.4. Condiciones de los volúmenes sobre cubierta.

3.2.4.1. Definiciones.

Plano de cubierta: El plano físico del faldón de la cubierta inclinada. El faldón de cubierta será inclinado con una pendiente entre 15 y 22 grados para todos los edificios excepto los adscritos a la ordenanza unifamiliar.

Plano de gálibo: Plano ideal del cual no podrá sobresalir ningún elemento de edificio salvo las chimeneas de humos en su caso. El plano de gálibo se establece para todas las edificaciones de Majadas de Tiétar en 30 grados sexagesimales a partir de la intersección del plano de fachada con el plano del faldón de cubierta, y para edificios de cubierta plana, 30 grados sexagesimales desde la intersección del plano de fachada con el plano de terminación de la cubierta.

3.2.5. Regulación de las plantas de una edificación.

3.2.5.1. Sótanos.

Se entiende por sótano toda planta cuyo techo (cota inferior del forjado superior) se encuentre por debajo del plano horizontal definido por la cota +1 m por encima de la rasante más baja del edificio o de la cota más baja del terreno natural en caso de edificación abierta.

En los sótanos no se permiten dormitorios ni estancias principales para el uso de vivienda, ni ubicación de habitaciones vivideras correspondientes a otros usos residenciales y de dotaciones comunitarias.

Tampoco se admiten en planta sótano establecimientos con uso de Oficinas, Socio-Cultural o Recreativo ni comercios salvo que constituyan parte de un establecimiento con tales usos en planta baja.

Los demás usos posibles, y en particular el deportivo, serán autorizados si se dota al local de medidas técnicas de seguridad que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, así como el desalojo con seguridad de las personas en estos eventos.

La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros.

3.2.5.2. Planta baja.

En edificación cerrada Se entiende por planta baja toda planta inferior del edificio que no cumpla la condición de sótano.

La altura libre mínima de la planta baja nunca será inferior a 2,50 metros libres.

3.2.5.3. Planta piso.

Es toda aquella situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

La altura libre de las plantas piso se determina en función de su uso y de las condiciones que se establecen en cada ordenanza de edificación, con un mínimo de 2'50 metros libres.

3.2.5.4. Planta bajo cubierta.

Es aquella comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.

En las plantas bajo cubierta utilizables para viviendas, los paramentos verticales de todas las habitaciones tendrán como mínimo 1,20 metros de altura libre.

3.2.6. Regulación de los salientes en fachada.

En una fachada no se permitirá sobresalir de la alineación exte-

rior más que con los vuelos que se fijan a continuación. Estos vuelos mantendrán las distancias que se impongan a una edificación en cuanto a retranqueos obligatorios o alineaciones o de separación con otras edificaciones.

No se incluyen en este apartado los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, rótulos, anuncios y similares.

No se permiten los cuerpos volados cerrados.

3.2.6.1. Vuelos.

En las calles de hasta 6,00 metros de anchura, se prohíben los vuelos.

En las calles de 6,00 a 7,00 metros de anchura, los vuelos serán de 25 cm. de anchura.

En las calles de 7,00 a 10,00 metros de ancho, la anchura de los vuelos será del 7% de la medida de la calle en el lugar donde se produzca el vuelo.

En las calles de anchos superiores a 10,00 metros el máximo de anchura de los vuelos será de 75 cm.

La altura mínima de los vuelos, sobre la rasante del acerado será de 3,20 metros.

En cada planta, la longitud máxima de los vuelos será de 1/3 de la longitud de la fachada en esa planta.

De estas condiciones se exceptúan los edificios adscritos a la Ordenanza Unifamiliar.

3.2.6.2. Elementos salientes.

Son elementos constructivos, no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen del plano de fachada de una edificación. Se consideran como tales los zócalos, aleros, impostas, molduras, vigas, gárgolas, marquesinas y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional excepto los toldos y rótulos publicitarios.

En planta baja, se permiten los elementos salientes que no podrán rebasar la alineación oficial más del 10% de la acera, con un máximo de 0,15 metros, valores que regirán para escaparates, vitrinas y decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento similar.

El vuelo de aleros será como mínimo de 0'25 metros.

Todo elemento saliente de mas de 0'25 metros de vuelo cumplirá la normativa de vuelos del punto anterior.

3.2.7. Condiciones de los patios.

La dimensión mínima de los patios de parcela será la cuarta parte de la altura de la edificación y en cualquier caso superior o igual a tres metros.

Si al hallar la cuarta parte de la altura resultasen cifras decimales, se redondeará a la cifra entera siguiente y si ésta superase los 0,50 m. y a la anterior si quedase por debajo.

Las luces rectas de cualquier hueco no serán inferiores a tres metros, medidas normalmente en el punto medio del hueco.

CAPITULO 3.3.

CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS DE LAS EDIFICACIONES

Se refiere este título a las condiciones que habrán de cumplir todas las edificaciones del término municipal desde el momento de aprobación de las presentes Ordenanzas.

3.3.1. Programa mínimo.

Toda vivienda de nueva planta se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un cuarto de baño que disponga de lavabo, retrete y bañera.

3.3.2. Dimensiones de las estancias.

Las dimensiones mínimas de las diferentes habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio de una sola cama: 6 m2 y 15,60 m3.
- Dormitorio de dos camas: 8 m2 y 21,00 m3.
- Cocina: 5 m2 y 13,00 m3.
- Cuarto de baño: 3 m2 y 6,60 m3.
- Cuarto de estar: 10 m2 y 26,00 m3.

Si la cocina y el comedor constituyen una sola pieza esta tendrá una dimensión mínima de 15 m2 y 39 m3 de volumen. En caso de que la vivienda entera sea una sola pieza, esta tendrá al menos 40 m2 de superficie útil.

La anchura mínima del pasillo será de 0,90 m, salvo la parte de entrada al piso cuya anchura se elevará a 1,20 m.

3.3.3. Distribución.

Los dormitorios serán independientes entre sí de manera que ninguno se utilice como paso a otro ni la cocina sirva de paso al cuarto de baño.

3.3.4. Iluminación y ventilación.

Toda habitación excepto el cuarto de baño tendrá ventilación di-

recta al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a un décimo de la superficie de la planta.

3.3.5. Viviendas interiores.

Quedan prohibidas las viviendas interiores, entendiéndose por vivienda interior aquella que no cumpla alguna de las condiciones siguientes:

- a) Que tenga huecos a una calle o plaza en una longitud de fachada no menor de 4 m. y que sobre esta fachada recaigan el cuarto de estar o dormitorio.
- b) Que no teniendo huecos a la calle o plaza ninguna, tenga luces a un patio cuya anchura sea como mínimo un tercio de la altura de cualquiera de los elementos que lo limitan, siendo en cualquier caso igual o superior a 6 metros.

3.3.6. Cuartos oscuros.

La planta de una habitación sin comunicación directa con el exterior, no podrá tener ninguno de sus lados más de 1,60 m, a no ser que por su especial disposición, sea imposible la colocación de una cama.

3.3.7. Escaleras.

El ancho mínimo libre de la escalera descontando la anchura de pasamanos será el siguiente:

- Edificios de una vivienda: 0,90 m.
- Edificios de más de una vivienda y menos de cinco por planta y menores de tres plantas: 0,90 m.
- Resto: 1,00 m.

3.3.8. Evacuación de humos.

Con carácter general, se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas requiriéndose chimeneas de ventilación a cubierta independientes del resto de conducciones del edificio. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales salidas de humos a fachada en planta baja, convenientemente depuradas, cuando otras soluciones sean técnica o económicamente inviables.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción, y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso o salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Independientemente de las normas anteriores se deberán cumplir las que correspondan en orden a la evitación de molestias pudiendo el Ayuntamiento exigir las medidas correctoras oportunas en las instalaciones existentes.

3.3.9. Instalaciones de acondicionamiento de aire.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas de edificación multifamiliar ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas de ventilación.

Cuando sean imposibles las condiciones anteriores deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución en fachada, de forma que los aparatos de acondicionamiento de aire queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada y que no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc. Estarán situados al menos a tres metros de la rasante.

3.3.10. Abastecimiento de agua.

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 200 litros diarios por habitante.

No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal o bien otro distinto, acreditándose en este último caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

3.3.11. Red de saneamiento.

En las obras de nueva planta las aguas pluviales se conducirán a la red propia de saneamiento del edificio por bajantes exteriores o interiores, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a la calle o espacios públicos exteriores.

En suelo urbano, las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal. En suelo no urbanizable, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica o estación depuradora que requerirán la aprobación previa del Ayuntamiento.

Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán las correspondientes Normas Técnicas del MOPTMA y, además las siguientes condiciones:

1. Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

2. La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1'5%.

3. Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantariado.

4. Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

5. Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí mismas y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

6. Las acometidas a la red municipal se realizarán siempre en pozos de registro debiéndose construir estos pozos cuando no existan.

7. Cuando se dispongan instalaciones de bombeo para desaguar los vertidos de sótanos y plantas bajas superiores, deberán realizarse independientemente de los anteriores.

8. El diámetro mínimo interior de las conducciones de alcantariado será de 30 cm, y 25 cm si se trata de acometidas individuales a edificios.

3.3.12. Red eléctrica.

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien, por medio de fuentes de generación propia. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

En el caso de existir centro de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

En los edificios con centros de transformación en su interior, se garantizará la posibilidad de acceso por las Compañías suministradoras para mantenimiento y sustitución de los mismos. En los nuevos edificios se dispondrán canalizaciones interiores para las instalaciones de cableado.

El Ayuntamiento elaborará una normativa de acometidas que refleje los casos en que es obligatoria la acometida subterránea y el cableado interior a los edificios.

3.3.13. Evacuación de basuras.

Todos los edificios residenciales cuyo uso no sea de vivienda unifamiliar o edificación rural, contarán con un local para almacenamiento de cubos de basura por portal con acceso a más de 4 vdas., situado en planta baja o con acceso por ascensor, y con dimensión mínima en planta de 1 m x 1,20 m y con capacidad total para 4 litros/habitante día.

El local estará protegido contra el fuego con tiempos de resistencia mayor e igual a 60 minutos para los muros de cerramiento y de 30 minutos para las puertas. Existirá la posibilidad de limpieza del local por baldeo o con manguera y el desagüe con sumidero. Las paredes interiores estarán alicatadas o acabadas con tratamiento similar para su limpieza. La puerta de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0,90 m. para facilitar la retirada de los cubos de basura. El local será ventilado directamente al exterior, o por conducto independiente a la cubierta del edificio. Cuando la ventilación al exterior sea a fachada, el hueco de ventilación se situará como mínimo a 2,5 metros por encima de la rasante de la acera.

3.3.14. Otras instalaciones.

Las instalaciones de calefacción y agua caliente (calderas, conducciones, depósitos de combustible, tanques nodriza, contadores, etc.) deberán cumplir con la legislación vigente y en particular el Reglamento para tales instalaciones (Real Decreto 1618/1980). En ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Los depósitos de combustible estarán separados de la sala de calderas con un muro cuyo tiempo de resistencia al fuego sea mayor o igual de 120 minutos.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá autorizar la apertura en fachada o portal del edificio de troneras o tolvas destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles y, siempre que no afecten a los espacios libres de uso público.

Cuando se instalen antenas colectivas de televisión y/o de frecuencia modulada en la cubierta del edificio, no se permitirá realizar la conducción de cables por fachada. En el resto de los casos, se permitirán cableados o conducciones en fachada cuando pertenezcan a la red general.

En los nuevos edificios se dispondrán canalizaciones interiores para las instalaciones de cableado (telefonía y electricidad).

3.3.15. Condiciones de seguridad y accesibilidad.

En los edificios y locales de uso público, existirá la señalización

interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimientos de evacuación en caso de siniestro, posición de acceso y servicios, situación de teléfonos y medios de comunicación para minusválidos y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro.

3.3.15.1. Accesibilidad a las edificaciones.

El acceso a las edificaciones, y en particular a los locales con uso de almacén y locales o de comercio deberá poder realizarse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado. En el último caso, y para la tipología de edificación abierta, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con un viario público y, tener en la línea de contacto entre ambos rasantes coincidentes con un ancho mínimo de 5 metros y además, deberá ser posible la accesibilidad de ambulancias hasta el edificio.

3.3.15.2. Accesibilidad en edificios.

Con independencia de las normas particulares de accesibilidad aplicables a los edificios públicos, en base al Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo, de Medidas Mínimas sobre Accesibilidad en los Edificios, todos los edificios deberán cumplir las normas sobre accesibilidad.

3.3.16. Protección contra incendios.

Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deban cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en la Norma Básica de la Edificación: «Condiciones de Protección contra Incendio en los Edificios» (NBE-CPI-91).

3.3.17. Protección contra el rayo.

Se exigirá la instalación de pararrayos en una edificación cuando esté localizado en una zona en la que no existan instalaciones de protección, o bien, cuando por su destino existan riesgos de accidentes por rayos.

3.3.18. Protección con antepechos y barandillas de espacios públicos y comunes.

Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m. de altura o barandilla de 1 m. de altura como mínimo. Por debajo de esta al-

tura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cms. para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de 5 cms. y si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

La altura de las barandillas de escalera no será inferior a 90 cms. y si están provistas de barrotes verticales, la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a 12 cms.

3.3.19. Condiciones de los garaje-aparcamientos.

Las dimensiones mínimas de los espacios de aparcamiento para vehículos serán las siguientes:

Dimensiones de las plazas exigibles abiertas (medidas a caras interiores de pilares): 2,20 m. x 4'50 m.

Dimensiones de las plazas exigibles cerradas (medidas a caras interiores de cerramientos): 2'80 m. x 5,00 m.

Dimensiones de plazas de garage cerradas por un solo lado: 2,40 m. x 4,50 m.

No se admitirán plazas de garaje con pendiente en sentido longitudinal en la plaza, superior al 5%.

Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las del anexo A9 «Condiciones particulares del Uso de Garaje y Aparcamiento» de la NBE-CPI-91.

3.3.20. Usos incompatibles por condiciones higiénico-sanitarias.

Quedan prohibidas las cuadras y establos para uso de animales en el suelo urbano, salvo que el Excmo. Ayuntamiento previo visto bueno de la Consejería de Sanidad y delimite una zona para este uso. En este caso se redactarán y aprobarán unas ordenanzas especiales que regulen esta cuestión.

CAPITULO 3.4.

CONDICIONES GENERALES DE USO.

3.4.1. Regulación de usos.

3.4.1.1. Definición.

La presente reglamentación de usos regula las diferentes utilidades de los terrenos y las edificaciones, según las actividades que en ellos puedan desarrollarse.

3.4.1.2. Regulación según clases de suelo.

Con arreglo a las determinaciones de contenido especificadas en

el artículo 72 TRLS, el Plan establece para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

- a) En suelo urbano la regulación del uso pormenorizado.
- b) En suelo no urbanizable los usos admisibles, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

3.4.1.3. Desarrollo de la regulación de usos.

Los Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen las presentes Normas, deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos para el suelo urbano, pudiendo hacer más restrictiva la implantación de usos, así como su localización, razonando los criterios en que se apoya la decisión.

3.4.1.4. Clases de usos.

A efectos de estas Normas, y de las que en su desarrollo se incluyan en Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

1. Por la amplitud de su función:

- 1.1. Usos generales o globales.
- 1.2. Usos pormenorizados.
- 1.3. Usos básicos.

2. Por su adecuación:

- 2.1. Usos característicos.
- 2.2. Usos compatibles.
- 2.3. Usos prohibidos.
- 2.4. Uso principal.

3.4.1.4.1. Usos globales, pormenorizados y básicos.

1. Usos generales o globales.

Corresponden a los usos Residencial; Productivo; de Equipamiento y Zonas Verdes y Servicios Públicos.

2. Usos pormenorizados

Son los que el Planeamiento asigna al suelo urbano, a través de su asignación en los planos de Ordenación y de las determinaciones respecto a usos, fijados en las Ordenanzas de edificación.

Son usos pormenorizados los siguientes:

- A. Vivienda Unifamiliar.
- B. Vivienda colectiva.
- C. Residencia Comunitaria.

- D. Hotelero.
- E. Industrial, Talleres y Almacenes.
- F. Comercial.
- G. Oficinas.
- H. Dotaciones Comunitarias.
- I. Zonas Libres de Uso Público.
- J. Servicios Públicos.

Dentro de una parcela o edificio podrán coexistir varios usos pormenorizados siempre que sean compatibles con el uso característico asignado.

El o los usos pormenorizados concretos deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de Obra, de apertura o de funcionamiento.

3. Usos Básicos.

Constituyen el nivel de máxima desagregación de los usos, y vienen determinados por la consideración de las actividades y de su situación en el interior de la edificación.

3.4.1.4.2. Usos característicos, compatibles, prohibidos y principal.

1. Uso característico

Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

1.1. Uso principal es el uso característico de un edificio, y se define como el uso lucrativo al que está destinado o que existe en más del 50% de la superficie del edificio.

2. Usos compatibles.

Son aquellos que pueden implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter a los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros de uso característico. No obstante, la libertad de implantación de usos compatibles será mayor cuando la respectiva Ordenanza así lo admita explícitamente.

3. Usos Prohibidos.

Son usos prohibidos todos los no citados como Característicos o Compatibles por las Ordenanzas de estas Normas Subsidiarias, o

las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en su ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquéllos que, aún no estando específicamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos,

aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen además la consideración de usos prohibidos, los así conceptuados en otras disposiciones legales aplicables promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

3.4.2. Clasificación de usos por su función

Por razón de su función se distinguen los siguientes usos:

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	USOS BASICOS
RESIDENCIAL	A. VIVIENDA UNIFAMILIAR B. VIVIENDA COLECTIVA C. RESIDENCIA COMUNITARIA D. HOTELERO	VIVIENDA FAMILIAR VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA O PRECIO TASADO
PRODUCTIVO	E. INDUSTRIA, TALLERES Y ALMACENES F. COMERCIAL G. OFICINAS	
EQUIPAMIENTO, ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO Y SERVICIOS PÚBLICOS	H. DOTACIONES COMUNITARIAS	EDUCATIVO SANITARIO ASISTENCIAL SOCIO-CULTURAL DEPORTIVO PÚBLICO ADMINISTRATIVO
	I. ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO	
	J. SERVICIOS PÚBLICOS	SERVICIOS URBANOS INFRAESTRUCTURAS

3.4.2.1. RESIDENCIAL: Es el correspondiente al alojamiento de las personas. Abarca los usos pormenorizados de vivienda unifamiliar, vivienda colectiva, residencia comunitaria y hotelero. En este uso están incluidos los garajes.

A, B. VIVIENDA: Son los referentes al alojamiento familiar y se distingue entre uso unifamiliar y colectiva. Asimismo, por las peculiaridades de su ubicación y del entorno de la misma se define el uso de vivienda familiar en suelo no urbanizable. Se divide pues en los siguientes usos pormenorizados y básicos.

a) Vivienda unifamiliar: Es la que tiene tipología de edificio aislado, o agrupado horizontalmente con otros del mismo uso, con acceso independiente desde la vía pública, o desde un espacio libre privado exterior.

b) Vivienda colectiva: Es aquella que se agrupa horizontalmente o verticalmente con otras, formando edificios en los que resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

c) Vivienda familiar: Es aquella vivienda unifamiliar admitida en suelo no urbanizable previa tramitación por el Artículo 16.3. del TRLS.

d) Vivienda de protección pública o de precio tasado. Es la que se sujeta a un régimen de protecciones públicas y de las limitaciones correspondientes, establecidas por la Administración Pública.

C. RESIDENCIA COMUNITARIA: Comprende los edificios o locales destinados al alojamiento permanente de una pluralidad de personas, normalmente no ligadas por vínculos familiares, y que incluyen los espacios precisos para habitar los residentes y las instalaciones comunes complementarias. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

D. HOTELERO: Corresponde a los edificios destinados al alojamiento temporal para transeúntes tales como hoteles, moteles, pensiones, apartoteles y, en general, todos los establecimientos de hostelería.

3.4.2.2. PRODUCTIVO: Es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materias y a la producción de bienes y servicios. Abarca los siguientes usos pormenorizados:

E. INDUSTRIA, TALLERES Y ALMACENES: Corresponde a las operaciones de transformación, comprendiendo también los locales destinados a la conservación, guarda y distribución o venta de

productos exclusivamente a mayoristas. Incluye las industrias de cualquier tipo, los almacenes conexos a las mismas, los talleres de reparación, las actividades artesanas y las estaciones de servicios, lavado y reparación de automóviles.

F. COMERCIAL: Comprende los locales abiertos al público, destinados al comercio o a la prestación de servicios personales.

G. OFICINAS: Abarca las actividades administrativas, burocráticas y de carácter análogo, así como los despachos profesionales.

3.4.2.3. EQUIPAMIENTOS, ZONAS LIBRES DE USO PUBLICO Y SERVICIOS PUBLICOS: Corresponde a las actividades que proveen servicios de carácter público, incluidos en la relación siguiente, así como los espacios libres, zonas verdes y deportivas. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo. Abarcan los siguientes usos pormenorizados y básicos:

H. DOTACIONES COMUNITARIAS:

EDUCATIVO: Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación y enseñanza, tales como centros de preescolar, EGB, BUP, FP así como guarderías, academias, etc.

SANITARIO-ASISTENCIAL: Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con Sanidad, higiene, asistencia y geriátricas.

SOCIO-CULTURAL: Comprende las actividades artísticas, culturales y de relación pública y social, como museos, bibliotecas, centros sociales, cines, teatros, bares, restaurantes, discotecas, casinos, salas de bailes, sedes sociales y políticas. Se entienden asimismo comprendidas las actividades de carácter religioso, tanto de culto como de residencia vinculada a tal uso.

DEPORTIVO: Incluye los espacios, locales o edificios destinados a la enseñanza y práctica de la educación física y deporte en general.

PUBLICO-ADMINISTRATIVO: Comprende los centros o edificios para servicios de gestión de la Administración pública y servicios de seguridad, defensa o mantenimiento de la ciudad.

I. ZONAS LIBRES DE USO PUBLICO: Comprende los espacios libres destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, e instalaciones para actividades al aire libre, cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales para el área en que están situados.

J. SERVICIOS PUBLICOS:

SERVICIOS URBANOS: Incluyen los lugares de servicios o locales aislados del uso residencial y destinados a satisfacer las necesidades de servicios públicos urbanos, tales como mataderos, mercados, cementerios, vertederos y basureros.

INFRAESTRUCTURAS: Comprende las redes, centros de producción, almacenaje y distribución de instalaciones urbanas tales como electricidad, abastecimiento de aguas, saneamiento y depuración, telefonía y red ferroviaria.

CAPITULO 3.5.

CONDICIONES ESTETICAS

3.5.1. Condiciones para los edificios adscritos a la ordenanza residencial n.º 2.

3.5.1.1. Composición.

Las fachadas serán planas.

La composición utilizará los elementos formales tradicionales: relación entre macizo y hueco, molduras y texturas y acabados, procurando adaptarse a las tipologías tradicionales.

Los huecos no podrán suponer más del 50% del total de la superficie del total de la fachada, ni más del 70% de la superficie de fachada de cada planta, salvo que esto provoque el incumplimiento de las condiciones de habitabilidad de los locales a los que sirven, en cuyo caso primarán estas últimas.

3.5.1.2. Texturas y materiales.

Todas las fachadas visibles desde espacios públicos deberán ser revestidas con pastas y morteros, cuya textura y color serán los tradicionales en la zona.

Los elementos singulares de las fachadas (jambas, dinteles, arcos o impostas, esquinas, etc.) podrán realizarse en piedra caliza o de granito naturales, admitiéndose la madera en los dinteles y materiales cerámicos u otros en elementos puntuales o molduras.

No se admitirán los revestimientos exteriores discontinuos de materiales cerámicos, metálicos o plásticos, ni de piedra, madera, fibrocemento, hormigón o vidrio, ni de ladrillo visto.

Las fachadas a patios, medianeras y fachadas interiores no visibles desde la vía pública podrán componerse y revestirse con entera libertad.

Las medianeras vistas desde vía pública tendrán igual tratamiento que el resto de las fachadas exteriores.

3.5.1.3. Aleros.

Todos los edificios dispondrán de alero con un vuelo mínimo de 25 cm. y máximo de 70, y un canto de forjado visto de 15 cm. como máximo. Todos los elementos del alero (molduras, etc.) se inscribirán en el interior del volumen formado por un plano medido desde la arista inferior del canto del forjado de cubierta y que forme un plano de 45º con la fachada del edificio.

Los materiales, colores y texturas de los aleros serán libres.

Los canalones y bajantes vistos deberán ser pintados salvo los de plomo, cinc o cobre.

3.5.1.4. Cuerpos volados cerrados.

Se admitirán en caso de retranqueo de la fachada, con libertad de composición. No podrán sobrepasar la alineación marcada.

3.5.1.5. Balcones.

El canto máximo del forjado del balcón será de 12 cm.

No se admitirán petos y barandillas opacas en mas de un 50% de la superficie del elemento en alzado. No se admitirán balcones corridos en fachadas exteriores.

3.5.1.6. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas con pendiente entre 15 y 22 grados, y de teja cerámica o de hormigón, en color barro. También serán de los mismos materiales y colores todos los elementos complementarios y de remate: cumbreras, limas, etc.

Todos los elementos de superficie mayor de 1 m² tendrán su propia cubierta inclinada.

El plano de gálibo se medirá en las líneas de encuentro del plano principal de fachada, tanto si están retranqueadas como si no.

3.5.1.7. Terrazas.

No se admitirán terrazas entrantes en cubierta visibles desde el espacio público.

3.5.1.8. Toldos y rótulos.

Cumplirán las condiciones de vuelo marcadas para los elementos

salientes. El vuelo máximo de los rótulos será de 50 cm. medidos desde el plano principal de fachada.

3.5.1.9. Instalaciones en fachada.

No se permitirán cableados ni tuberías vistas en fachada, salvo para casos en que la norma específica prescriba la exterioridad de las instalaciones y el edificio no disponga de patios interiores u otras fachadas interiores al predio donde realizar la instalación. La realización de instalaciones vistas en fachada requerirá el visto bueno del Ayuntamiento. Las reformas y obras que se realicen en los edificios deberán incorporar los tubos empotrados y dispositivos necesarios para que las instalaciones en fachada queden ocultas, previa consulta con las compañías suministradoras.

3.5.2. Condiciones para los edificios adscritos a la ordenanza residencial n.º 1.

3.5.2.1. Composición.

La composición será libre.

3.5.2.2. Texturas y materiales.

Se admitirán todos los materiales exceptuando aquéllos que produzcan superficies destellantes.

3.5.2.3. Aleros.

La composición de los encuentros de las fachadas con las cubiertas será libre.

3.5.2.4. Cuerpos volados cerrados.

Se admitirán con libertad de composición. No podrán sobrepasar los retranqueos marcados.

3.5.2.5. Balcones.

Se admitirán sin restricciones.

3.5.2.6. Cubiertas.

Las cubiertas serán de composición y disposición libres, salvo las siguientes condiciones:

Si son inclinadas, la pendiente máxima será de 30 grados sexagesimales, y el tejado de teja cerámica o de hormigón, en color barro. También serán de los mismos materiales y colores en su color natural todos los elementos complementarios y de remate: cumbreiras, limas, etc.

El plano de gálibo se medirá en las líneas de encuentro del plano principal de fachada, tanto si están retranqueadas como si no.

3.5.2.7. Terrazas.

Se admitirán terrazas visibles desde el espacio público.

3.5.2.8. Toldos y rótulos.

Cumplirán las condiciones de vuelo marcadas para los elementos salientes de la ordenanza de casco. El vuelo máximo de los rótulos será de 50 cm. medidos desde el plano principal de fachada.

3.5.2.9. Instalaciones en fachada.

Se admitirán sin restricciones.

3.5.3. Condiciones para los edificios adscritos a la ordenanza industrial.

3.5.3.1. Composición.

La composición será libre.

3.5.3.2. Texturas y materiales.

Se admitirán todos los materiales exceptuando aquéllos que produzcan superficies destellantes.

3.5.3.3. Aleros.

La composición de los encuentros de las fachadas con las cubiertas será libre, con un vuelo máximo de alero de 75 cm.

3.5.3.4. Cuerpos volados cerrados.

Se admitirán con libertad de composición. No podrán sobrepasar los retranqueos marcados.

3.5.3.5. Balcones.

Se admitirán sin restricciones.

3.5.3.6. Cubiertas.

Las cubiertas serán de composición y disposición libres, salvo las siguientes condiciones:

Si son inclinadas, la pendiente máxima será de 22 grados sexagesimales y su color será teja o similar.

El plano de gálibo se medirá en las líneas de encuentro del

plano principal de fachada, tanto si están retranqueadas como si no.

3.5.3.7. Terrazas.

Se admitirán terrazas visibles desde el espacio público.

3.5.3.8. Toldos y rótulos.

Se admitirán libremente, con un vuelo máximo de 75 cm.

3.5.3.9. Instalaciones en fachada.

Se admitirán sin restricciones.

TITULO 4 CONDICIONES PARTICULARES (ORDENANZAS)

CAPITULO 4.1.

ORDENANZA RESIDENCIAL N.º 1

4.1.1. Tipología.

Comprende la vivienda unifamiliar en edificios aislados sobre parcela individual con jardín.

Los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, con lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

4.1.2. Usos.

4.1.2.1. Uso característico : vivienda unifamiliar.

4.1.2.2. Usos compatibles:

— Residencial:

- * Vivienda colectiva.
- * Residencia comunitaria.
- * Hotelero y hostelero.

— Productivo:

- * Comercio.
- * Oficinas.

— Equipamiento, zonas libres de uso público y servicios públicos:

- * Educativo.
- * Sanitario-Asistencial.

* Socio cultural.

* Deportivo.

* Zonas Libres de Uso Público.

* Público Administrativo.

4.1.3. Frente y tamaño de parcela.

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores 14 m. ni a superficies de parcela menores de 300 m².

4.1.4. Ocupación de parcela.

40% de la superficie de la parcela.

4.1.5. Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación correspondientes son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación.

El retranqueo de la edificación al lindero frontal (a la alineación de vial o de manzana) será como mínimo de 4 m. Los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales y posterior serán iguales como mínimo de 4 m., salvo que en los planos correspondientes se indique un retranqueo mayor.

4.1.7. Altura de edificación y número máximo de plantas.

La altura máxima de edificación será de 6,5 m. en su parte horizontal.

Se admite la edificación bajo cubierta y la planta sótano sin que compute a los efectos de cálculo de la superficie máxima edificable.

No podrán sobresalir del plano de gálibo elementos técnicos ni de instalaciones como torres de aire acondicionado, antenas de televisión, depósitos, rótulos, casetas de ascensor, etc.

4.1.8. Superficie máxima edificable.

La superficie máxima edificable será la que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento lucrativo asignado en los Planos de Ordenación a cada manzana y a cada Polígono o Unidad de Ejecución. En caso de no existir tal coeficiente, se aplicarán las condiciones de altura máxima y ocupación de esta ordenanza.

En cualquier caso, la superficie máxima edificable no superará la correspondiente a aplicar el resto de condiciones sobre una ocupación del 30% de la parcela.

La superficie edificable máxima así establecida no será de aplicación si resultase inferior a los 120 m² edificables, módulo que las NNSS reconocen como superficie edificable para todas las parcelas unifamiliares existentes en el perímetro del Suelo Urbano en el momento de aprobación de las mismas, independientemente de su tamaño y de su coeficiente de edificabilidad, siempre que se cumplan las condiciones volumétricas, de alineaciones, retranqueos, altura, pero no ocupación, establecidos en la Ordenanza y en los Planos de Ordenación.

4.1.9. Aprovechamiento.

El Aprovechamiento Lucrativo es el que resulta de las condiciones anteriores.

CAPITULO 4.2.

ORDENANZA RESIDENCIAL N.º 2

4.2.1. Tipología.

Corresponde a edificios entre medianeras, adosados o exentos que definen frentes de fachada, en general continuos, y que forman patios interiores de manzana salvo en los casos en los que las pequeñas dimensiones de la manzana lo impiden.

4.2.2. Usos.

4.2.2.1. Uso característico: - Vivienda unifamiliar.

4.2.2.2. Usos compatibles.

— Residencial:

* Vivienda colectiva.

* Residencia comunitaria (hasta el 100% de cada parcela).

* Hotelero y hostelero (hasta el 100% de cada parcela).

— Productivo:

* En los Ensanches: Industria compatible con el uso residencial.

* Comercio.

* Oficinas (hasta el 100% de cada parcela).

— Equipamiento, zonas libres de uso público y servicios públicos:

* Dotaciones Comunitarias. Se admiten todos sus usos básicos y en cualquier situación cuando su acceso desde la calle o espacio público sea independiente del acceso de viviendas. Cuando el acceso sea común, sólo se admiten en planta baja. Compatible hasta el 100% de cada parcela.

* Zonas libres de uso público. Compatible hasta el 100% de cada parcela.

4.2.3. Frente y tamaño de parcela.

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 6 m. ni a superficies de parcela menores de 100 m².

4.2.4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será la que en cada caso resulte de las condiciones de alineación exterior fija y de alineación interior máxima (fondo máximo edificable) grafiadas en los Planos de Ordenación en caso de existir. En las manzanas en las que los Planos de Ordenación no precisen la alineación interior máxima el fondo edificable máximo será de 12 m. en la primera planta y superiores.

La superficie de parcela neta no ocupada por la edificación principal se podrá ocupar con una única planta baja destinada a usos de industria, talleres, almacenes, garajes, comercio y dotaciones comunitarias en las categorías y situaciones establecidas en el punto 2.2. anterior, retranqueada del lindero posterior de parcela al menos 3 m. Esta planta baja suplementaria levantada sobre el patio computará en un 100% de su extensión a los efectos del cálculo de la superficie máxima edificable en el caso de que esta venga determinada por un coeficiente de edificabilidad.

4.2.5. Alineaciones y retranqueos.

4.2.5.1. Alineación exterior.

Se prohíben los retranqueos frontales sobre la alineación exterior.

En caso de construirse la planta baja aludida en el punto anterior ésta deberá retranquearse al menos 4 metros al lindero posterior de parcela, pudiéndose adosar a los linderos laterales.

4.2.5.2. Alineación interior.

Las alineaciones interiores o de patio de manzana, grafiadas en los Planos de Ordenación son, cuando existen, alineaciones máximas que no podrán ser rebasadas por la edificación salvo por la planta baja suplementaria. El frente posterior de los edificios (la «fachada» del patio de manzana) podrá retranquearse libremente de esta alineación interior máxima.

4.2.5.3. Retranqueos laterales.

Se admiten, sin límite máximo, retranqueos de los linderos laterales medianeros. En caso de que se edifique retranqueándose lateralmente, el retranqueo será como mínimo igual a la mitad

de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 3 m. Las luces que se abran en los paramentos laterales retranqueados en ningún caso generarán servidumbre de luces sobre la parcela colindante, cuyo propietario podrá escoger libremente entre construir con muro medianero ciego o retranquearse lateralmente a su vez como mínimo la mitad de la altura de su edificación y 3 m. de mínimo.

El tratamiento de los paramentos laterales será igual al del resto de las fachadas debiéndose enfoscar y pintar.

4.2.6. Altura de edificación y número máximo de plantas.

El número máximo de plantas será, en las manzanas y unidades o polígonos de ejecución ordenados del Suelo Urbano, de 11 plantas.

La altura máxima de la edificación, medida en metros desde el nivel de la rasante interior de la acera del frente de parcela hasta la línea de alero, será de 7 m. La altura entre forjados máxima para los locales de planta baja será de 4 metros. En todos los casos se permite utilizar la planta bajo cubierta, sin que esta ocupación compute edificabilidad. La planta baja suplementaria construida sobre el patio tendrá como altura máxima la de la planta baja del edificio.

No podrán sobresalir del plano de gálibo elementos técnicos ni de instalaciones como torres de aire acondicionado, antenas de televisión, depósitos, rótulos, casetas de ascensor, etc. Del plano físico de la cubierta podrán sobresalir hasta el plano de gálibo y sin sobrepasarlo todo tipo de cuerpos construidos e instalaciones permitidos.

4.2.7. Superficie máxima edificable.

En las manzanas y Unidades de Ejecución ordenadas en Suelo Urbano, la superficie máxima edificable será la que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento lucrativo asignado en los Planos de Ordenación o en las fichas de Estudios de Detalle.

4.2.8. Aprovechamiento.

El Aprovechamiento Lucrativo es el derivado de las condiciones de ocupación y altura máxima, etc.

CAPITULO 4.3.

ORDENANZA N.º 3. INDUSTRIAL

4.3.1. Tipología.

Comprende los edificios dedicados a usos productivos en cons-

trucciones generalmente adosadas formando frente de fachada compactos. Comprende también los edificios con usos dominantes productivos insertos en tramas residenciales.

4.3.2. Usos.

4.3.2.1. Uso característico:

– Industria, talleres y almacenes.

4.3.2.2. Usos compatibles:

– Residencial:

* Una vivienda unifamiliar destinada a personal de la empresa usuaria de la industria.

* Hotelero, hostelero y de espectáculos.

– Productivo:

* Comercial.

* Oficinas.

– Equipamientos, zonas libres de uso público y servicios públicos:

* Sanitario-asistencial cuando se trate de enfermerías o botiquines propios del uso dominante.

* Deportivo.

* Socio cultural.

* Zonas libres de uso público.

* Público administrativo.

* Servicios urbanos.

* Infraestructuras.

4.3.3. Frente y tamaño de parcela.

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 6 m. ni a superficies de parcela menores de 200 m².

4.3.4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación se establece para el grado 1.º en el 80% de la superficie de la parcela.

4.3.5. Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación.

Los retranqueos frontales serán libres.

El retranqueo al lindero posterior será como mínimo de 4 m.

En caso de no construirse adosado, el retranqueo a los linderos laterales o posteriores a los que no se adose la edificación será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 4 m.

4.3.6. Altura de la edificación y número máximo de plantas.

La altura máxima será de 8 m. a la parte horizontal del alero y 10 metros para la cumbre, con una pendiente máxima de la cubierta de 22'5 grados.

En casos específicos el Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud razonada de la propiedad, alturas superiores de nave y de alero cuando la maquinaria, los procesos productivos de la empresa o la topografía del terreno así lo requieran.

No se admitirán cuerpos construidos por encima del plano de cubierta. No obstante, se podrán disponer sobre ella libremente elementos de maquinaria e instalaciones.

4.3.7. Superficie máxima edificable.

Será la resultante de la aplicación de las ordenanzas.

4.3.8. Aprovechamiento.

El Aprovechamiento Lucrativo es el que resulta de las condiciones anteriores.

CAPITULO 4.4.

ORDENANZA N.º 4. EDIFICIOS CATALOGADOS

4.4.1. Objeto.

Las condiciones especiales de esta ordenanza tienen por objeto la protección y conservación de los valores arquitectónicos, históricos, artísticos, culturales, ambientales u otros, ya sea mediante la conservación física de los inmuebles o la determinación de condiciones concretas de actuación en los mismos.

La adscripción a estas condiciones de cada inmueble implica:

- a) Su exclusión del régimen general de edificación forzosa.
- b) La imposición del conjunto de condiciones que en particular establece este documento, cuyo cumplimiento en la realización de obras hace a éstas objeto de los beneficios previstos por la normativa vigente para los bienes catalogados.
- c) La posibilidad de cooperación en determinadas situaciones en el costeamiento de las obras de conservación y mejora de inte-

rés general que rebasasen el límite del deber de conservación que corresponde a la propiedad.

Los bienes adscritos a estas Condiciones Especiales están sometidos al régimen de normativa y al control y disciplina que en cada caso apliquen los departamentos competentes en las materias respectivas.

4.4.2. Grados de protección y determinaciones.

Se establecen dos grados de protección: Estructural y Ambiental.

4.4.2.1. Grado Estructural.

4.4.2.1.1. Bienes a los que se aplica.

Edificios cuya importancia patrimonial no aconseje otras obras que no consistan en la rehabilitación total o parcial del mismo y que vengan recogidos en el anexo 7 de Fichas del Catálogo de Construcciones a Proteger.

4.4.2.1.2. Determinaciones.

Las obras a efectuar serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general, las obras de:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento puntual.
- Acondicionamiento general.

Se considerarán excepcionales en los bienes adscritos a este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma color o textura y que afecten bien de forma general a la envolvente exterior, o bien a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al mencionado trámite de informe favorable de la Comisión de Patrimonio con anterioridad a la concesión de la licencia.

Se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos ajenos al, o no necesarios para, el uso admitido. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará respeto al carácter del elemento y a su entorno.

4.4.2.2. Grado Ambiental.

4.4.2.2.1. Bienes a los que se aplica.

* Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

* Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes de tipología interesante.

* Espacios urbanos de calidad destacada.

4.4.2.2.2. Determinaciones.

Se permiten, dentro de las condiciones especificadas en cada ficha ó con carácter general si la protección es únicamente volumétrica, además de las obras autorizadas para el grado Estructural, las obras de:

- Reestructuración.
- Ampliación.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

4.4.3. Aplicación de las determinaciones de protección para atenuación de impactos anteriores.

Las actuaciones anteriores a la entrada en vigor de estas Condiciones Especiales que entren en clara contradicción con las condiciones de uso, volumen o estéticas de las determinaciones antes señaladas causando impactos negativos de importancia en los edificios, conjuntos y áreas por ellas protegidas podrán ser objeto, en aplicación de las mismas y en concordancia con los artículos 245 y 246 de la Ley del Suelo, de actuaciones que tengan por objeto atenuar o eliminar los impactos que produzcan, que podrán ir desde la reforma menor (revocos, pinturas, sustitución de carpinterías, supresión de elementos menores, etc.) hasta la demolición total o parcial.

La aplicación de las determinaciones de protección con este carácter de atenuación de impactos podrá ser de iniciativa particular, municipal o autonómica y se regirá por las normas establecidas para la concesión de licencias y órdenes de ejecución, redacción de planeamiento especial u otros procedimientos legales vigentes.

4.4.4. Definición de los distintos tipos de obras admitidas.

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los siete diferentes tipos de obras cuyas denominaciones se han utilizado en el capítulo anterior.

4.4.4.1. Obras de mantenimiento.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

4.4.4.2. Obras de consolidación.

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero como en el tipo anterior, sin alterar características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento.

to estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

4.4.4.3. Obras de recuperación.

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento restituyendo sus condiciones originales. Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- * Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- * Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- * Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento y un obstáculo para su comprensión histórica.
- * Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- * Descripción documental del elemento, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- * Descripción fotográfica del elemento en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- * Levantamiento cartográfico de las partes (fachada, planta, etc.) en las que se pretende hacer obra de recuperación.
- * Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento con planos en los que señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- * Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- * Detalles de los elementos que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.

* Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

4.4.4.4. Obras de acondicionamiento puntual.

Podrán realizarse (Excepcionalmente, y con informe previo favorable del Ayuntamiento en los casos en que este tipo de obras no se contemplen en las fichas particulares para la parte del edificio en que se va a actuar) las obras necesarias para la adecuación puntual de partes específicas del edificio o bien para permitir nuevos usos del mismo que contribuyan a su mantenimiento económico y utilización social, tal como apertura de huecos en partes secundarias o instalación de estructuras de acceso y de mantenimiento mecánico del edificio.

La solicitud de licencia de obras de este tipo para los casos en que no se contemplen en las fichas respectivas contendrá la documentación requerida para las obras de recuperación, además de la documentación que justifique la conveniencia de estas obras para el nuevo uso o fin perseguido. En cualquier caso, si estas obras supusiesen un nuevo uso del edificio o conjunto, requerirán la oportuna licencia de apertura del uso correspondiente, previa a la de obra.

4.4.4.5. Obras de acondicionamiento general.

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras, cuando no estén contempladas en la ficha para la parte del edificio en que se va a actuar, vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que sean estructu-

rantes o significativas y por tanto no quedan afectados por dichos cambios.

4.4.4.6. Obras de reestructuración.

Son las que al objeto de adecuar el edificio o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características fundamentales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos. Equivalen a la combinación de obras de acondicionamiento general interior y de acondicionamiento puntual exterior en las envolventes del edificio, pero con una extensión que obligue a considerar una nueva estructura, aún conservando los elementos tipológicos característicos de la envolvente física del edificio, más que en una adaptación general interior o una adaptación puntual de elementos secundarios de fachada o cubiertas.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

Se admitirán también las obras de apertura o ampliación de huecos en fachada que no modifiquen las características fundamentales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos.

Se considerarán características fundamentales de su envolvente exterior, la composición o ritmo de huecos y macizos, la relación de dimensiones de huecos (ancho y alto de huecos, y entre los distintos huecos de fachada), y elementos ornamentales característicos por su significación individual o su repetición, así como los materiales originalmente empleados.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- * Levantamiento de planos del elemento o bien en su estado actual.
- * Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- * Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.
- * Descripción de los usos actuales y de los efectos de la rees-

tructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

4.4.4.7. Obras de ampliación.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos adscritos a las Condiciones Especiales de Protección vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- * Levantamiento de planos del elemento o edificio y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- * Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
- * La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio o lejano del edificio y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.
- * Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

4.4.4.8. Obras de demolición.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con adscritos a las Condiciones de Protección de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

* Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruinas que se regula en este documento.

4.4.4.8.1. Compromisos de reedificación.

Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos que no viniera seguida de inmediato por una acción de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar o edificio podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen, y con el fin de minimizar dicho impacto en su duración, la concesión de licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar o edificio. De este caso se excluye la ruina inminente.

Para ello, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

* Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, complementado con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ficha correspondiente a ese edificio o conjunto y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.

* Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, establezca el Ayuntamiento. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento por el Ayuntamiento de garantías económicas, para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.

4.4.5. Normas de protección: Deberes generales.

4.4.5.1. Deberes de los propietarios de los inmuebles.

En aplicación de las determinaciones de los artículos 21, 245 y

246 de la Ley del Suelo, se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual de reposición del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

c) Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que al amparo del artículo 246 de la Ley del Suelo puede ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración Autonómica, por motivos de interés estético o turístico. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios en la parte que correspondiese a su deber de conservación, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebase para obtener mejoras de interés general.

4.4.5.2. Colaboración municipal y autonómica.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 4.4.6.1. anterior rebasara los límites establecidos en el mismo apartado y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, el Ayuntamiento o subsidiariamente la Administración Autonómica, con arreglo a lo establecido en el artículo 246.2 y 3 de la Ley del Suelo, deberá subvencionar el exceso del coste de la reparación.

4.4.5.3. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Lo establecido en el punto 4.4.5.1. de este capítulo relativo a deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la legislación relativa a arrendamientos y, particularmente, del artículo 110 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

4.4.6. Estado ruinoso de los bienes protegidos.

Se declarará el estado ruinoso parcial o total de un bien inmueble adscrito a las Condiciones Especiales de Protección en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Situación de ruina física irrecuperable de una parte (ruina parcial) o de la totalidad (ruina total), en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que:

1. Conllevan la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de elementos constructivos con misión estructural que afecten a una parte (ruina parcial) o a la totalidad (ruina total) del inmueble, medidos en cualquiera de las dos formas siguientes:

1.1. Número absoluto (parcial o total), o

1.2. Suma de superficies de la sección transversal de cada uno de dichos elementos;

2. Y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre ese 50% y el total de las obras necesarias (arts. 246.2 y 247.2b) de la Ley del Suelo).

b) Coste de la reparación de los citados daños que sea:

1. Superior al 50% del valor actual de reposición de la parte afectada (ruina parcial) o de la totalidad del inmueble (ruina total), y

2. Ocurra con ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado (arts. 246.2 y 247.2.a) de la Ley del Suelo).

En el supuesto a), el expediente deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya:

1. Un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, o de la parte afectada, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros u otros) y cuantificados en las unidades métricas habituales (caso 1.1.), o de la superficie de sus secciones transversales, también clasificados por tipos (caso 1.2.), con expresión del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble; y

2. Una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente y, por último,

3. La suma de los resultados de las dos series de porcentajes aquí descritas, bien expresados en número de elementos (caso 1.1.) o bien en superficie de sección (caso 1.2.), que deberá resultar superior al 50% de la respectiva unidad de medición (número de elementos, o superficie de sección transversal).

En el supuesto b) antes mencionado como causa, el expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y en que se demuestre que su coste de reposición supera el 50% del valor de reposición del inmueble, o de la parte afectada, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble protegido contendrá otros valores, históricos, artísticos, etc. distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita podría verse afectada tanto por coeficiente de depreciación por edad, como por coeficiente de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su adscripción a las condiciones de protección.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble protegido o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

4.4.6.1. Ruina inminente

La situación de ruina inminente de un elemento protegido en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos (247.4 de la Ley del Suelo) tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general. Todo ello será efectuado con cargo a la propiedad del elemento en situación de ruina inminente, hasta la proporción establecida en el Apartado 4.6. anterior.

4.4.7. Modificaciones de los elementos adscritos.

La relación de elementos adscritos podrá ser modificada durante el período de vigencia de las presentes Normas Subsidiarias para inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo siguiendo los trámites para la Modificación Puntual y cumpliendo las siguientes condiciones.

4.4.7.1. Ampliación.

Para la inclusión de un elemento, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del departamento de la Comisión del Patrimonio, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual se elevará a aprobación provisional y, por último, a la definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Se iniciará también el trámite de ampliación cuando, durante la actuación sobre un elemento adscrito a alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe del Departamento de Patrimonio competente arriba señalado.

4.4.7.2. Exclusión de un bien inmueble o modificación de las condiciones de protección.

Para la exclusión de un bien inmueble, o modificación de sus condiciones de protección la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión, o de los cambios propuestos en las condiciones de protección.

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la adscripción de nuevos elementos.

La declaración de ruina posterior a la adscripción de un bien inmueble o de parte del mismo permitirá su exclusión o modificación de sus condiciones de protección, circunstancias que habrán de aprobarse por el procedimiento aquí señalado de exclusión o de modificación.

4.4.8. Parcelaciones, segregaciones y agrupaciones.

Las parcelas incluidas en la relación de inmuebles adscritos a las Condiciones de Protección no podrán segregarse.

Las parcelas incluidas estarán sujetas a las mismas limitaciones de agrupación que el resto de las parcelas incluidas en el perímetro de la ordenanza de Casco, salvo los casos de parcelas diferentes ocupadas por un mismo edificio en los que no habrá limitación alguna para la restitución de la unidad catastral propia del inmueble.

4.4.9. Protección Arqueológica.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que exista o se presuman yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, estableciéndose entonces las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor. Una vez estudiados y delimitados se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 metros.

CAPITULO 4.5.

ORDENANZA DE APLICACION PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

4.5.1. Grado 1 - Secano deforestado.

4.5.1.1. Definición.

La zona grafiada en los planos correspondientes, del Suelo No Urbanizable, comprende aquellos suelos destinados al uso agrícola de secano con cultivos de cereales, pastos y baldío, excluidos los minifundios de este tipo, que no requieren ninguna protección.

4.5.1.2. Retranqueos.

Se establece un retranqueo a linderos para todos los usos y para todas las edificaciones de 10 m.

4.5.1.3. Altura máxima.

La máxima altura será de 8 m. a línea de alero. Para uso de vivienda será de 6,5 m. a alero. En caso de cubierta plana será de 6,75 hasta la intersección del plano de terminación de cubierta con el plano de fachada. Las alturas máximas serán sobrepasables, excepto en las viviendas, con elementos singulares de tipo técnico que no ocupen más de un 10% de la superficie de techo en planta baja. Estos elementos computarán a efectos de edificabilidad.

4.5.1.4. Edificabilidad.

Se establece un límite de edificabilidad para vivienda y cualquier

otra edificación que no sea agrícola-ganadera de 0,01 m²/m² de techo.

Para las construcciones agrícola-ganaderas se establece una parcela mínima edificable de 2.500 m. y una edificabilidad de 0,2 m³/m².

4.5.1.5. Parcela mínima para segregar.

No se podrán autorizar segregaciones por debajo de la Unidad Mínima de Cultivo que para el Término de Majadas es de 8 Ha. en seco y 0,75 Ha. en regadío.

4.5.1.6. Usos.

– Uso característico:

* Agrícola o ganadero.

– Uso compatible (Tramitado según el art. 16 de la vigente Ley del Suelo):

* Vivienda unifamiliar. Siempre que no se forme núcleo de población constituido por más de 2 edificaciones en un diámetro de 300 m. y la parcela receptora cuente con una superficie superior a 8 Ha.

* Hotelero y hostelero.

* Estaciones de Servicio.

4.5.2. Grado 2 - Regadío.

4.5.2.1. Definición.

Lo constituyen los terrenos agrícolas de regadío, que están sometidos a un proceso edificatorio mucho más intensivo que los del Grado 1 y que conviene regularlo por suponer una amenaza de constitución de núcleos de población.

4.5.2.2. Retranqueos.

Se establece un retranqueo a linderos para todos los usos y para todas las edificaciones de 10 m.

4.5.2.3. Altura máxima.

La máxima altura será de 8 m. a línea de alero. Para uso de vivienda será de 6,5 m. a alero. En caso de cubierta plana será de 6,75 m. hasta la intersección del plano de terminación de cubierta con el plano de fachada. Estas alturas máximas serán sobrepasables, excepto en las viviendas, con elementos singulares de tipo técnico que no ocupen más de un 10% de la superficie de techo en planta baja. Estos elementos computarán a efectos de edificabilidad.

4.5.2.4. Edificabilidad.

Se establece un límite de edificabilidad para vivienda y cualquier otra edificación que no sea agrícola-ganadera de 0,05 m²/m² de techo.

Para las construcciones agrícola-ganaderas se establece una parcela mínima edificable de 2.500 m. y una edificabilidad de 0,5 m³/m².

4.5.2.5. Parcela mínima para segregar.

No se podrán autorizar segregaciones por debajo de la Unidad Mínima de Cultivo que para el Término de Majadas es de 8 Ha. en seco y 0,75 Ha. en regadío.

4.5.2.6. Usos.

– Uso característico:

* Agrícola o ganadero.

– Uso compatible (Tramitado según el art. 16 de la vigente Ley del Suelo):

* Vivienda unifamiliar. Siempre que no se forme núcleo de población constituido por más de 2 edificaciones en un diámetro de 300 m. y se cuente con una superficie mínima de 5.000 m².

* Hotelero y hostelero.

* Estaciones de Servicio.

4.5.3. Grado 3 - Suelo especialmente protegido.

4.5.3.1. Definición.

Es la zona constituida por las dehesas arboladas y pinares. Constituyen un ecosistema bastante íntegro y muy homogéneo, de gran valor ecológico y paisajístico que conviene preservar de cualquier uso que no sea el de mantenimiento y explotación de los recursos existentes.

Cualquier edificación que se implante no deberá implicar la tala de árbol alguno.

4.5.3.2. Retranqueos.

Se establece un retranqueo a linderos para todos los usos y para todas las edificaciones de 10 m.

4.5.3.3. Altura máxima.

La máxima altura será de 8 m. a línea de alero. Para uso de vivienda será de 6,5 m. a alero. En caso de cubierta plana será de 6,75 m. hasta la intersección del plano de terminación de cubierta con el plano de fachada. Estas alturas máximas serán

sobrepasables, excepto en las viviendas, con elementos singulares de tipo técnico que no ocupen más de un 10% de la superficie de techo en planta baja. Estos elementos computarán a efectos de edificabilidad.

4.5.3.4. Edificabilidad.

Se establece un límite de edificabilidad para vivienda de 0,005 m²/m² de techo que vincula a una superficie de 10 Ha.

Para las construcciones destinadas al mantenimiento y explotación de los recursos se establece una edificabilidad de 0,05 m³/m².

4.5.3.5. Parcela mínima.

No se podrán autorizar segregaciones por debajo de la Unidad

Mínima de Cultivo que para el Término de Majadas es de 8 Ha. en secano y 0,75 Ha. en regadío.

4.5.3.6. Usos.

— Uso característico:

* Agrícola o ganadero que no supongan transformación de los usos ni lesionen los valores ecológicos de los suelos.

— Uso compatible (Tramitado según el art. 16 de la vigente Ley del Suelo):

* Vivienda unifamiliar de carácter agropecuario y vinculada a la explotación. Siempre que no se forme núcleo de población constituido por más de 2 edificaciones en un diámetro de 300 m.

EL D.O.E. EN CD-ROM

LA edición del Diario Oficial de Extremadura en CD-ROM ofrece la posibilidad de reunir en un soporte de uso generalizado y de fácil consulta y archivo el contenido de los ejemplares del Diario Oficial que se van editando.

Desde el año 2001 en el mes siguiente al que finaliza un trimestre natural se editará un CD que contendrá, en archivos de formato PDF, todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura de ese año hasta la fecha de edición, permitiendo, además, la consulta directa e individualizada de cada una de las disposiciones publicadas en un Diario así como la búsqueda de disposiciones publicadas en un año utilizando diversos parámetros.

Los CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura pueden obtenerse mediante la suscripción a un año completo (cuatro CDs) o por la adquisición de un CD con el contenido de los ejemplares de todo un año.

Para la suscripción al CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura en el año 2001 (cuatro CDs) o adquisición del CD anual hay que dirigirse, indicando los datos de la persona o entidad a favor de la que debe hacerse el envío a la siguiente dirección: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones Oficiales. Paseo de Roma s/n. 06800 MÉRIDA. Email: doe@pr.juntaex.es (Tfno.: 924 00 50 12 - Fax: 924 00 50 56).

Precios CD-ROM:

- Suscripción año 2001 (cuatro CDs): 6.000 pesetas.
- CD año 2000: 3.000 pesetas.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia

Secretaría General Técnica
Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA
Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56

NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2001

I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Los suplementos especiales (Suplemento E) se facilitarán a los interesados al precio de la Tasa establecida.

2. FORMA.

2.1. Cumplimente el MODELO 50 que facilitará la Administración del Diario Oficial o cualquiera de las Entidades colaboradoras.

2.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al Negociado de Publicaciones de la Consejería de Presidencia. Paseo de Roma, s/n., 06800 MÉRIDA (Badajoz).

3. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

3.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por los meses naturales que resten.

3.2. Las altas de las suscripciones, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada mes natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada mes, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

4. PRECIOS.

4.1. El precio de la suscripción para el año 2001, es de 15.000 pesetas. Si la suscripción se formaliza una vez iniciado el año, su importe será el que resulte de multiplicar el número de meses que resten para terminar el año natural por 1.250 pesetas.

4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 175 pesetas.

4.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 600 pesetas si tiene menos de 60 páginas y 1.500 pesetas si tiene 60 o más páginas.

4.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

5. FORMA DE PAGO.

5.1. El pago de las suscripciones se hará por adelantado. Los abonos se efectuarán en impreso normalizado MODELO 50 (Decreto 42/1990, de 29 de mayo, D.O.E. núm. 44 de 5 de junio de 1990), en cualquiera de las Entidades colaboradoras (Bancos: Atlántico, B.B.V., Central-Hispano, Santander, Comercio, Banesto, Exterior, Popular, Zaragozano, Extremadura, Pueyo, B.N.P., Madrid, Credit Lyonnais y Bankinter; Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja de Ahorros de Salamanca y Soria, la Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Postal de Ahorros, Caja Rural de Extremadura y Caja Rural de Almedrales), debiendo enviar del MODELO 50 el ejemplar I (blanco) al Negociado de Publicaciones.

5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.

5.3. En el MODELO 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura. (Código número I1003 - I).

6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2001 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero del 2001. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.

 **Diario Oficial de
EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Presidencia

Secretaría General Técnica

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA
Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Dr. Marañón, 2 - Local 7 - Cáceres

Franqueo Concertado 07/8



Precio ejemplar: 600 Ptas.