



*RESOLUCIÓN de 27 de junio de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyomolinos, que consiste en adaptar ciertos preceptos de la normativa urbanística a la legislación actual, así como flexibilizar las condiciones estéticas aplicables (arts. 3, 35, 41, 44, 50, 65, 66, 67, 68, 69, 79, 106.1, 113.1, 120.1, 132 y 136). (2013061750)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de junio de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Arroyomolinos no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.



Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el art. 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la Ley y a los nuevos estándares mínimos previstos en el art. 74 (Disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18-10, de modificación de la LSOTEX, DOE del 20).

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

#### ACUERDA

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 15.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el municipio (órgano promotor) deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado y un resumen explicativo de integración de sus aspectos ambientales, en el Diario Oficial de Extremadura.

Asimismo se hace constar que con fecha 02/10/2013 y n.º de inscripción CC/51/2013, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (art. 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



## ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por Resolución de 27 de junio de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se modifican, en la Normativa Urbanística, los artículos 3, 35, 41, 44, 50, 65, 66, 67, 68, 69, 79, 106.1, 113.1, 120.1, 132 y 136, que quedan redactados como sigue:

### **Artículo 3.º Marco legal.**

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se formulan en sustitución del vigente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cáceres, el 30 de mayo de 1985.

En todo lo no regulado por las NNSS, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, con arreglo al principio de jerarquía normativa del ordenamiento jurídico.

### **Artículo 35.º Definiciones.**

A los efectos previstos en las presentes Normas, los conceptos que se definen tendrán el significado que, literal y taxativamente, se expresa a continuación para cada uno de ellos.

1. Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.
2. Alineaciones oficiales: Son las líneas fijadas como tales en las presentes Normas y, en su caso, por el Planeamiento que lo desarrolla, para definir y delimitar las áreas que son edificables de las que son espacios libres exteriores (calles, plazas, etc...)
3. Altura de edificación: Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno exterior en contacto con la edificación en su caso, hasta la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada, cuando esta no supere los 10 metros de anchura, debiendo dividirse en fracciones inferiores a 10 metros cuando se supere dicha magnitud, de modo que se cumpla dicha altura en cada una de esas fracciones.
4. Altura libre de piso: Es la distancia desde la cara superior del pavimento de una planta hasta la cara inferior del techo de la misma.
5. Altura de planta: Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados consecutivos que delimitan dicha planta. En el caso de planta baja, sin forjado inferior, la altura se medirá desde la cara inferior de la solera o pavimento en contacto con el terreno.
6. Coeficiente de edificabilidad: Es la relación entre la superficie o el volumen máximos edificables sobre un área y la superficie de dicha área. Se expresará en  $m^2/m^2$  o  $m^3/m^2$ , respectivamente. En el caso de tratarse de una Zona que incluya tanto parcelas edificables como espacios con otros usos (viales, zonas verdes, etc...), se incluyen en el denominador el conjunto de ambas superficies; en cambio, en otros casos, la superficie del denominador será la de la parcela neta edificable.
7. Edificios e instalaciones fuera de ordenación: Tendrán tal consideración los edificios e instalaciones, erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, que resulten disconformes con las mismas.



8. Entrepanta: Es la superficie de planta baja situada a nivel intermedio de la altura libre de la misma, permitiendo la utilización de los subespacios creados bajo y sobre ella.
9. Espacio libre: Es la superficie privada, continua o discontinua, de la parcela neta edificable, no ocupada por la edificación.
10. Fondo máximo edificable: Es el límite de profundidad edificable en una parcela, medido desde cualquier punto de su alineación oficial o línea de edificación exterior y perpendicularmente a la misma. Fuera de dicho límite no se permitirá ningún tipo de construcción aérea ni subterránea, ni cuerpos o terrazas volados.
11. Líneas de edificación: Son las líneas exteriores o interiores que definen los límites de la posición del edificio dentro de la parcela o solar.
12. Manzana: Es la unidad de división superficial continua delimitada en todo su perímetro por alineaciones oficiales.
13. Máxima ocupación de parcela: Es el porcentaje máximo de la superficie de la parcela neta edificable que puede ser ocupado por la edificación, incluyéndose en el cómputo los voladizos interiores, abiertos o cerrados, que llegaran a edificarse.
14. Parcela: Lote de terreno, apto o no para la edificación, según el Planeamiento aprobado.
15. Parcela mínima: Es la menor superficie de parcela admisible a efectos de edificación o parcelación. Depende de la tipología edificatoria y de la zonificación. No obstante la parcela catastrada o registrada con anterioridad a la aprobación de las presentes NNSS, aún siendo inferior a la superficie mínima mencionada se podrá considerar a dichos efectos como válida para tal fin, a efectos de edificación exclusivamente y no de parcelación. En suelo no urbanizable se respetará siempre el mínimo legalmente establecido.
16. Parcela neta edificable: Es la superficie del solar o parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
17. Patio abierto: Es aquel patio interior de parcela que presente uno o más de sus lados abiertos a fachada.
18. Patio de manzana: Se entiende por patio de manzana aquel espacio libre, abierto o cerrado, incluido en la superficie de la manzana y delimitado por las líneas de edificación interiores de la misma.  

En estos patios no se permitirá ningún tipo de construcción, excepto las subterráneas con destino a garajes-aparcamientos.
19. Patio de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable.
20. Perímetro: Línea que limita y separa distintas clases de suelo.
21. Pieza habitable: Espacio diferenciado de una edificación destinada a estancia continuada de las personas.
22. Planta baja: Es la planta del edificio cuyo piso se encuentra al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, o no excediendo más de un metro (1,00 m) sobre dicho nivel, en cuyo caso se consideraría como una planta de piso.



23. Rasante: Cota superior del pavimento de que se trate (acera, calzada, terreno, etc...).
24. Retranqueo: Distancia comprendida entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y el de la fachada de la edificación. También puede referirse a los restantes linderos de la parcela neta edificable. En casos particulares donde no se permitan retranqueos y dicha condición impida el desarrollo edificatorio se podrá justificar la creación de "Falsa Fachada", entendiéndose como tal aquella que permita la continuación de la línea de edificación, conformadora de calle, sin ser realmente la fachada principal de la edificación, la cuál podrá situarse en un plano detrás de éste.
25. Sector: Unidad homogénea, desde el punto de vista urbanístico, de Suelo Apto para ser Urbanizado, a desarrollar mediante Plan Parcial.
26. Semisótano: Planta de edificación que tiene parte de su altura por encima de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación y parte por debajo de la misma.
27. Sistemas generales: Conjunto de infraestructura viaria, espacios libres, servicios urbanos y equipamientos de uso público, del municipio.
28. Solar edificable: Es la superficie de suelo apta para la edificación que satisface la totalidad de los siguientes requisitos:
  - a) Estar clasificado como Suelo Urbano por el presente Planeamiento.
  - b) Cumplir las condiciones de parcela mínima.
  - c) Estar dotado de los servicios públicos de acceso rodado (o peatonal, en su caso), acera pavimentada, abastecimiento y evacuación de aguas y energía eléctrica.
29. Sótano: Es la planta de edificación (o la parte de la misma) cuyo forjado de techo se encuentra, en toda su superficie, a un nivel igual o inferior al de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
30. Superficie edificable: Es la superficie de una parcela o solar limitada por las líneas de edificación exteriores o interiores.
31. Superficie edificada en cada planta: Es la comprendida entre los límites de la construcción en cada planta, incluyendo la superficie de las terrazas, porches, voladizos y demás elementos análogos utilizables, abiertos y cerrados, con la única excepción de los patios y terrazas que ocupan la superficie de cubrición de los cuerpos de edificación subyacentes.
32. Superficie total edificable: Es el resultado de multiplicar el Coeficiente de Edificabilidad máximo admitido, expresado en  $m^2/m^2$ , por la superficie de la parcela neta edificable.
33. Superficie total edificada: Es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, incluyéndose en el cómputo la superficie de las construcciones realizadas sobre la altura permitida y la de las entreplantas, pero no los sótanos ni semisótanos. Dicha superficie no será nunca superior a la superficie total edificable sobre la parcela o solar.
34. Tipos de edificación: Son las composiciones volumétricas básicas a las que habrán de ajustarse las construcciones. Se definen en el artículo 36 de estas Normas.



35. Vía pública urbanizada: Es toda vía pública apta para la circulación rodada o peatonal, con calzada pavimentada, encintado de aceras y conducciones de agua, electricidad, alcantarillado y alumbrado público conectadas a las redes municipales correspondientes.
36. Voladizos: Se entiende por voladizo toda construcción, permanente y habitable, exenta de apoyo sobre el terreno, que sobrepasa la alineación oficial en el plano de fachada de la edificación.
37. Volumen edificado en cada planta: Es el resultado del producto de la superficie ocupada por la altura de la planta.
38. Volumen total edificable: Es el resultado de multiplicar el Coeficiente de edificabilidad máximo admitido, expresado en  $m^3/m^2$ , por la superficie de la parcela neta edificable.
39. Volumen total edificado: Es el resultado de sumar los volúmenes edificados en cada planta, incluyéndose en el cómputo el volumen de las construcciones realizadas sobre la altura permitida y el de las entreplantas, pero no los sótanos ni semisótanos. Este volumen no será nunca superior al volumen total edificable sobre la parcela o solar.
40. Zona: Es la superficie de terreno afectada por criterios homogéneos de Planeamiento.

#### ***Artículo 41.º Número de plantas y altura de edificación.***

Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: número de plantas y distancia vertical.

La máxima altura permitida en todo el Término Municipal es de tres (3) plantas y diez metros y medio (10,50 m), excepto para la tipología de Edificación Industrial (EI), que podrá tener como máximo dos (2) plantas y diez metros cincuenta centímetros (10,50 m). No obstante, cuando en las Condiciones Particulares para cada clase de Suelo se establecen otras limitaciones, se estará a la más restrictiva.

Respecto a la forma de medir las alturas anteriores, se estará a lo siguiente:

1. Las alturas se medirán en el punto medio de la línea de fachada si su longitud no supera los diez metros (10,00 m). En caso contrario, se medirán a los diez metros (10,00 m) del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.
2. En el número de plantas no se incluirán los sótanos. Los semisótanos se incluirán en el citado número de plantas sólo cuando sobresalgan más de un metro (1,00 m) en cualquiera de los puntos de su fachada, respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

#### ***Artículo 44.º Voladizos sobres espacios públicos.***

A) Se distinguen tres tipos de voladizos:

1. Cuerpos volados: son aquéllos que están cerrados lateral y frontalmente.
2. Terrazas: son aquéllos que no están cerrados en su totalidad.



3. Balcones y cierros: son aquéllos que no presentan ningún cerramiento de fábrica lateral ni frontal, aunque sí enrejados o balaustradas tradicionales.

B) Las condiciones a que habrán de ajustarse los voladizos son las siguientes:

- 1.<sup>a</sup> Sobre espacios públicos no se permitirán cuerpos volados.
- 2.<sup>a</sup> Todos los voladizos deberán situarse a una altura mínima de tres metros (3,00 m), medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del voladizo, en su punto más desfavorable, y quedarán remetidos, como mínimo, veinte centímetros (0,20 m) de la arista exterior del bordillo de acerado.
- 3.<sup>a</sup> Los voladizos deberán separarse de las medianerías contiguas sobre fachada una distancia no inferior a un metro (1,00 m).
- 4.<sup>a</sup> Los salientes o vuelos máximos que se permiten para diversos elementos de las fachadas lindantes con la vía pública son los que se fijan a continuación.

<u>En tramo de calle hasta</u>	<u>vuelo máximo</u>
5 mts	0,20 mts
6 mts	0,30 mts
7 mts	0,40 mts
8 mts	0,50 mts
9 mts	0,60 mts
10 mts	0,70 mts
11 mts	0,80 mts
12 mts	0,90 mts
mayor 12 mts	1,00 mts

En paramentos de fachada de solar enfrentados a alineaciones opuestas carentes de paralelismo con respecto a ellos, para la aplicación de la ordenanza de vuelos registrá la dimensión más pequeña.

#### **Artículo 50.º Situaciones fuera de ordenación.**

Las situaciones fuera de ordenación se regularán por lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Según lo dispuesto en el artículo 79 de la LSOTEx, la aprobación de los planes de ordenación urbanística o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido, la declaración en situaciones de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del plan de que se trate.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que sólo se podrán autorizar las obras de mera conservación; y las que sean sólo parcialmente incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma que



se determinen. En todo caso, se consideran totalmente incompatibles con la nueva ordenación y deberán ser identificadas en el plan las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

**Artículo 65.º Accesos a las edificaciones.**

En la proyección de las nuevas edificaciones, se observarán las siguientes condiciones respecto al acceso desde el exterior y circulación interior:

- El acceso desde el exterior a las edificaciones podrá realizarse directamente desde la vía pública, o a través de espacios libres privados, en cuyo caso dicho espacio deberá quedar debidamente pavimentado, con un ancho mínimo de 3 metros, en todo el recorrido desde el exterior hasta la edificación y posibilitará el ocasional acceso rodado de vehículos cuando la longitud del recorrido sea superior a 10 metros.
- En solares de características formales irregulares que impidan su desarrollo edificatorio se contemplará la posibilidad de creación de "Falsa Fachada" que permita no obstante el desarrollo y cumplimiento del resto de condicionantes urbanísticos.

**Artículo 66.º Escaleras y rampas. (Se suprime del articulado)**

**Artículo 67.º Dimensiones de los patios de parcela.**

Tanto la superficie como las dimensiones mínimas que habrán de cumplir los patios de parcela de las edificaciones, cualquiera que sea el uso a que se destinen, serán las que en cada caso establezca la reglamentación vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.

**Artículo 68.º Barandillas o antepechos. (Se suprime el articulado)**

**Artículo 69.º Pararrayos y puestas a tierra. (Se suprime el articulado)**

**Artículo 79.º Cubiertas.**

Para conseguir la unidad en la composición se utilizará la cubierta de teja árabe y la teja plana de material cerámico o de hormigón color rojo, las azoteas, como elemento complementario de la vivienda, se pavimentarán con ladrillo o plaquetas cerámicas del mismo color.

Se prohíbe expresamente la cubrición con planchas de fibrocemento y de placas traslúcidas, pudiéndose no obstante contemplar la utilización de cualquier otro material, previo informe técnico favorable en base a justificación de tal decisión por parte del interesado.

**106.1. Edificación en manzana cerrada densa con patio de parcela (MD).**

- Máxima ocupación de parcela: pudiendo llegar al 100 % de la parcela neta.
- Fondo máximo edificable: 18,00 metros.

En el caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo se podrá destinar a patio trasero, corral, huerto familiar, etc..., con un cerramiento de altura mínima 3,00 metros.

**113.1. Edificación en manzana cerrada densa con patio de parcela (MD).**

- Máxima ocupación de parcela: pudiendo llegar al 100 % de la parcela neta.
- Fondo máximo edificable: 18,00 metros.

En el caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo se podrá destinar a patio trasero, corral, huerto familiar, etc..., con un cerramiento de altura mínima 3,00 metros.

- Materiales: en los paramentos exteriores se podrán emplear los siguientes:
  - Piedra natural o labrada.
  - Revocos a la cal o similares.
  - Ladrillos vistos de tonalidad rojiza.

**120.1. Edificación en manzana cerrada densa con patio de parcela (MD).**

- Máxima ocupación de parcela: será del 80 % de la parcela neta, pudiendo llegar al 100 % en planta baja cuando dicha planta no sea de uso residencial.
- Fondo máximo edificable: 18,00 metros.

En el caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo se podrá destinar a patio trasero, corral, huerto familiar, etc..., con un cerramiento de altura mínima 3,00 metros.

- Materiales: en los paramentos exteriores se podrán emplear los siguientes:
  - Piedra natural o labrada.
  - Revocos a la cal o similares.
  - Ladrillos vistos de tonalidad rojiza.

**Artículo 132.º Otras condiciones.**

Las construcciones e instalaciones que se emplacen en este Suelo corresponderán a los usos permitidos, y deberán cumplir, en todos los casos, las siguientes condiciones:

- 1.<sup>a</sup> La tipología de edificación será AISLADA (AS) para las edificaciones destinadas a vivienda familiar, y AISLADA (AS), INDUSTRIAL (EI) o SINGULAR (ES) para todas las demás (agrícolas, de utilidad pública o interés social).
- 2.<sup>a</sup> La parcela mínima será de 15.000 m<sup>2</sup>. en los casos determinados en la LSOTEX.

Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo la superficie mínima será de 15.000 m<sup>2</sup>, sea cual fuere el tipo de suelo (secano o regadío) en que se sitúe la actuación.
- 3.<sup>a</sup> Máxima ocupación de parcela: será del cinco por ciento (5,00 %) en regadío y en los terrenos de secano correspondientes a los polígonos n.º 1, 2, 3, 4, 6, 7 y 8 de los citados en el número anterior. Será del uno por ciento (1,00 %) en los terrenos de secano de los polígonos 5, 9, 10, 11, 12 y 13.



Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social en cualquier clase de suelo (secano o regadío), para las que será del veinte por ciento (20 %).

- 4.<sup>a</sup> Altura máxima de edificación: será de dos (2) plantas y siete metros (7,00 m.), excepto para la tipología de Edificación Industrial (EI), que podrá tener como máximo dos (2) plantas y diez metros cincuenta centímetros (10,50 m.).

Respecto a la forma de medir las alturas anteriores, se estará a lo siguiente:

1. Las alturas se medirán en el punto medio de la línea de fachada si su longitud no supera los diez metros (10,00 m.). En caso contrario, se medirán a los diez metros (10,00 m.) del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.
  2. En el número de plantas no se incluirán los sótanos. Los semisótanos se incluirán en el citado número de plantas solo cuando sobresalgan más de un metro (1,00 m.) en cualquiera de los puntos de su fachada, respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
- 5.<sup>a</sup> Coeficiente de edificabilidad: será, como máximo de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. en regadío y en los terrenos de secano de los polígonos 1, 2, 3, 4, 6, 7 y 8 y como máximo de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. en los terrenos de secano de los polígonos 5, 9, 10, 11, 12 y 13.

Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, en toda clase de suelo, dicho coeficiente será del 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- 6.<sup>a</sup> Retranqueos: las edificaciones se retranquearán de los linderos de la parcela una distancia no inferior a diez metros (10,00 m.).
- 7.<sup>a</sup> Separación entre edificaciones: será, como mínimo, igual a la altura.
- 8.<sup>a</sup> Condiciones estéticas: las construcciones que se autoricen en este Suelo deberán:
- Adaptarse al ambiente y entorno físico en que se sitúan.
  - No tener características urbanas.
  - Utilizar como materiales de acabado en los paramentos exteriores únicamente piedra natural o labrada, ladrillo tipo tejar y revocos a la cal o similares.
  - Como material de cubierta se utilizarán, exclusivamente, tejas de material cerámico o de hormigón, de color rojo.
- 9.<sup>a</sup> Los edificios destinados a vivienda familiar deberán cumplir, además de las anteriores condiciones, las siguientes:
- A) No se podrá edificar más de una vivienda por parcela, cualquiera que fuera su superficie. La afectación de la vivienda a la parcela (de superficie mínima regulada por la condición 2.<sup>a</sup> anterior), deberá quedar reflejada en el Registro de la Propiedad.

### **Artículo 136.º Concepto de núcleo de población.**

Concepto: Asentamiento humano o de actividades desde que da lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación, que, por sus características, pueda generar objetiva-



mente demandas de dotación de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas y, en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo, parcelaria o de otro tipo, consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a una demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano,

A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcción, obras o instalaciones cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de tres edificaciones con destino residencial o a la demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.