

RESOLUCION de 28 de septiembre de 1993, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villagonzalo.

La Comisión de Urbanismo de Extremadura, en sesión de 28 de septiembre de 1993 examinado el expediente de referencia, adoptó la resolución siguiente:

RESULTANDO: Que el Excmo. Ayuntamiento de Villagonzalo en sesión plenaria de fecha 18 de diciembre de 1992 aprobó inicialmente las Normas Subsidiarias epigrafiada.

RESULTANDO: Que con fechas de 21 de enero, 25 de enero, y de 25 de enero de 1993, aparecieron insertos anuncios de información pública durante el período de un mes en el Diario Oficial de Extremadura, en el Boletín Oficial de la Provincia y en el periódico «HOY» respectivamente. No presentándose durante el indicado período alegación alguna.

RESULTANDO: Que el Ayuntamiento en Pleno, en sesión de 29 de marzo de 1993, aprobó Provisionalmente las Normas Subsidiarias epigrafiadas.

CONSIDERANDO: Que las competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo han sido transferidas del Estado a esta Comunidad Autónoma, por virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 2912/79 de 21-12, y asignadas a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente por Decreto de 10-7-86 (D.O.E. n.º 60 de 22-7-86).

CONSIDERANDO: Que la Comisión de Urbanismo de Extremadura es competente para conocer el asunto, según lo dispuesto en Decreto 136/89.

CONSIDERANDO: Que en su tramitación se ha seguido el procedimiento previsto en el artº 114 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y 151.2 del Reglamento de Planeamiento.

En su virtud, vistos los preceptos legales reseñados y demás de general aplicación, y a la vista de los informes emitidos por el Servicio de Urbanismo,

ACUERDA

Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento

de Villagonzalo.

Contra la presente resolución podrá interponerse recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, ante esta misma Comisión de Urbanismo de Extremadura, en el plazo de UN MES desde su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

1º Bº

El Presidente
EDUARDO DE ORDUÑA PUEBLA

El Secretario
RAFAEL OLEA ALVAREZ

ANEXO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO

NORMAS URBANISTICAS

TITULO I. GENERALIDADES

CAPITULO I. NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 1.— Objeto

Constituye el objeto de las presentes Normas la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación del municipio de Villagonzalo de la provincia de Badajoz.

Artículo 2.— Ambito de aplicación

Se incluyen en el ámbito de aplicación de las presentes Normas, la totalidad de la superficie del Término Municipal de Villagonzalo.

Artículo 3.— Prelación de Normas

La normativa urbanística en el Ayuntamiento de Villagonzalo, tendrá la siguiente prelación:

- 1.º— Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- 2.º— Reglamento para desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.
- 3.º— Las presentes Normas Urbanísticas.
- 4.º— Las Normas Provinciales Subsidiarias de Planeamiento.

Artículo 4.— Vigencia

La vigencia de las presentes Normas será indefinida.

Artículo 5.— Condiciones de Revisión/Modificación

Será motivo de Revisión y/o Modificación la adaptación de cualquier tipo de normativa urbanística de rango territorial superior que pudiera aprobarse y que entrara en contradicción con el contenido de estas Normas.

Será igualmente motivo de Revisión:

- a) Que el crecimiento real medio anual de población supere el 3%.
- b) Que se produzca un trasvase de población activa de los sectores primarios y secundarios al terciario, acercándose a la media nacional.
- c) Que exista un aumento importante de la renta per-cápita.
- d) Que se haya edificado la totalidad del suelo urbano.

Artículo 6.— Competencia

Si las necesidades urbanísticas del Municipio aconsejaren la extensión de su zona de influencia a otro u otros, en defecto de acuerdo entre las Corporaciones afectadas, la Comisión Provincial de Urbanismo, a instancia del Municipio o de oficio podrán disponer la formación de un Plan de conjunto.

CAPITULO II. CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 7.— Clasificación del Suelo

De acuerdo con lo establecido en el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, se clasifica el territorio del término municipal de Villagonzalo en Suelo Urbano y Suelo no Urbanizable.

Artículo 8.— Suelo Urbano. Definición y Delimitación

Es el que queda delimitado por su perímetro en el correspondiente Plano de este proyecto y que tiene las siguientes características:

- a) Dispone de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- b) Estar comprendido en áreas consolidadas por la edificación, al menos en dos terceras partes de su superficie.
- c) Tener previsto que en ejecución del presente Proyecto de Normas Subsidiarias del Municipio de Villagonzalo, se llegue a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado a) y estar señaladas las alineaciones y rasantes correspondientes.

Artículo 9.— Suelo no urbanizable. Definición y Delimitación

Constituirán el Suelo No Urbanizable los restantes terrenos del término municipal no incluidos en las clasificaciones anteriores.

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I. NORMAS DE PLANEAMIENTO

Sección 1.ª ESTUDIO DE DETALLE

Artículo 10.— Objeto y contenido

En desarrollo de estas Normas podrán formularse Estudios de Detalles tanto de alineaciones y rasantes como de ordenación de volúmenes de acuerdo y con sujeción a las limitaciones específicas que a continuación se definen:

- a) El establecimiento de alineaciones y rasantes se limitará a completar las que ya estuvieren señaladas en el Suelo Urbano o a reajustar y adaptar las previstas en dicho instrumento de ordenación de acuerdo con las condiciones que al respecto se fijen en el mismo. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, sin que en ningún caso la adaptación o reajuste realizado pueda originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de dicho reajuste o adaptación.
- b) Se pueden formular Estudios de Detalle de Ordenación de volúmenes, completados, si se desea, con la incorporación de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio complementario: así la red de comunicaciones exteriores. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en estas Normas, ni alterar el uso exclusivo o predominante de la zona en que se sitúa la edificación, debiendo respetarse en todo caso el coeficiente de edificabilidad zonal asignado.
- c) Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea su objeto, no podrán contener determinaciones propias de instrumentos de ordenación de rango superior y en ningún caso, ocasionarán perjuicios ni alterarán las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Artículo 11.— Documentación

Los Estudios de Detalle contendrán la siguiente documentación mínima:

- a) Memoria justificativa de la conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- b) En el caso de ordenación de volúmenes, estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en estas Normas y de la que obtiene de las propuestas en el estudio, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el apartado b) del artículo anterior.
- c) Planos a escala adecuada, como mínimo 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con el anteriormente existente.

Artículo 12.— Tramitación

La tramitación de los Estudios de Detalle se desarrollan de acuerdo con las determinaciones y conforme al procedimiento previsto en el artículo 140 del vigente Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.

Sección 2.^a— PLANES ESPECIALES

Artículo 13.— Objeto y contenido

1.— Mientras no se formule y apruebe el correspondiente Plan Director Territorial de Coordinación, regional, provincial o comarcal, sólo podrán redactarse en desarrollo de estas Normas, y para áreas que constituyen una unidad que así lo recomiende o exija, Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centro públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.
- b) Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural y de sus vías de comunicaciones.
- c) Regularización y ordenación de los núcleos de población insertos en medio rural (núcleos diseminados).

2.— Los Planes Especiales deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad y la justificación de las bases que hubieran servido para el establecimiento de las infraestructuras o de las medidas de protección u ordenación, expresando los efectos que su implantación producirá en la ordenación integral del territorio y definiendo las limitaciones que en cuanto al uso del suelo afectado hayan de adoptarse.

3.— En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir a los Planes Directores Territoriales de Coordinación ni a las presentes Normas, en su función de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

Artículo 14.— Documentación

Las determinaciones a que se refiere el artículo anterior, se concretarán en la siguiente documentación mínima:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trata.
- b) Estudios complementarios.
- c) Planos de información y ordenación, a escala adecuada.
- d) Ordenanzas, cuando se trate de Planes Especiales de regularización y ordenación de núcleos de población diseminados.
- e) Normas de protección, cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
- f) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos, cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y saneamiento.
- g) Estudio económico-financiero.

En general, el contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrán el grado adecuado a sus fines salvo que se justifique la innecesariedad o improcedencia de alguno de sus documentos.

Artículo 15.— Tramitación

En la tramitación de los Planes Especiales a que se refieren los artículos anteriores de esta sección, se observarán las determinaciones y procedimientos previstos en los artículos 145, 147 y 148 del vigente Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo y el Real Decreto 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana.

CAPITULO II. NORMAS DE URBANIZACION

Sección 1.^a— REGULACION GENERAL

Artículo 16.— Ambito de aplicación

1.— Las normas que a continuación se establecen será de obligada observancia en todos los proyectos que de obras de urbanización se tramiten bajo la presente normativa, en el desarrollo y ejecución de las mismas para la dotación de los servicios de infraestructuras

necesarios en áreas del suelo urbano y núcleos de población diseminados que careciesen de todos o alguno de los mismos.

2.— Asimismo las redes municipales existentes tratarán de adecuarse a las prescripciones establecidas en estas Normas, siendo asimismo preceptiva su observancia, cuando ello fuera posible, en las obras de renovación o reforma que se llevaren a efecto en dichas redes.

Sección 2.^a— ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 17.— Potabilidad de las aguas

Se entiende por agua potable aquellas que cumplen las condiciones de potabilidad previstas por la autoridad sanitaria. Será debidamente depurada, y en todo caso, acusará la presencia de cloro libre y en proporción de 0.2 partes por millón.

Artículo 18.— Dotación mínima

1.— La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales no será nunca inferior a 230 litros por habitante y día.

2.— En zonas industriales se preverá una dotación de 30 metros cúbicos por Ha. y día.

3.— Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifiquen las características de la actuación.

4.— Será preciso justificar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, según dotaciones mínimas exigidas, indicando la fuente de procedencia, si bien se trate de la red municipal o de manantiales o pozos, en caso de no proceder de la red municipal, o en defecto de ésta, se justificará asimismo la forma de captación emplazamiento, aforos y análisis.

Artículo 19.— Características de la red de agua

1.— La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1.5 atmósferas. El consumo para el cálculo de dicha red se obtendrá multiplicando por 2.4 el consumo diario medio.

2.— Su distribución se hará subterránea, según zanjas trapeaciales de 100 centímetros de profundidad mínima, e irá colocada sobre lecho de arena de espesor no menor de 10 centímetros.

3.— La capacidad mínima de los depósitos deberá calcularse para el consumo total de un día punta.

Sección 3.^a— SANEAMIENTO

Artículo 20.— Caudal de Saneamiento

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento,

será como mínimo, igual al calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego, incrementando en el caudal deducible de las estimaciones pluviométricas del término, y en defecto de las mismas, en una cantidad de 10 litros por segundo y hectárea, efectuándose de un factor de escorrentía igual a 0.7 para calles pavimentadas y de 0.3 para áreas no pavimentadas.

Artículo 21.— Red de Alcantarillado

1.— La evacuación de aguas residuales se establecerá mediante red de alcantarillado, adecuado a la zona que ha de servir, y situada a más de dos metros de profundidad y en todo caso por debajo de la red de agua potable.

2.— Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Artículo 22.— Fosas Sépticas

En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno y por el carácter extendido o diseminado de las edificaciones se propusiera la solución de fosa séptica, unifamiliar o plurifamiliar, para la depuración de las aguas residuales, deberá localizarse la misma lejos de los lugares de captación de aguas para usos domésticos, de forma que ésta no pueda resultar contaminada por los afluentes provenientes de las fosas sépticas o pozos absorbentes correspondientes.

Artículo 23.— Vertidos

1.— Cuando el efluente no vierta directamente al colector municipal sino a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, con el expediente aprobado y el proyecto correspondiente ajustado a las condiciones de vertido que imponga dicho Organismo.

2.— No se permitirá el vertido a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

3.— Cuando el efluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para el riego, será preceptivo que dicha estación depuradora esté situada a una distancia no inferior a 2.000 metros del núcleo de población más próximo. Cuando las características del terreno no permitan mantener esta distancia, se estará a lo dispuesto en la

legislación específica al respecto, vigente en su momento.

Sección 4.^a— ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

Artículo 24.— Redes de energía eléctrica

1.— La dotación mínima de energía eléctrica para usos domésticos será de 0.6 KW/h. por habitante, sin que en ningún caso dicha dotación pueda resultar inferior a 3 Kw. por vivienda.

2.— El cálculo y ejecución de las redes de distribución de alta y baja tensión y de los centros de transformación se realizará de acuerdo con el Reglamento de Alta Tensión, Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, y demás disposiciones oficiales vigentes en su momento.

3.— Las redes de distribución en baja tensión serán preferiblemente subterráneas. En los casos en que no se dispongan subterráneas se tratará de salvaguardar el aspecto estético, tanto de las líneas como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

4.— En cualquier caso, la disposición subterránea de la red tendrá carácter obligatorio en zonas donde la previsión de potencia a distribuir sea superior a 2.5 Kw/Km.²

5.— Respecto a las líneas de alta tensión, cuando su tendido sea aéreo, deberán respetarse las servidumbres y no construir a distancia inferior a 4 metros del conductor.

Artículo 25.— Alumbrado público

1.— Las líneas de distribución para el alumbrado público, serán siempre subterráneas (aéreas).

2.— El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A éste respecto, la iluminación requerida para el alumbrado público (a 1-1.5 metros del pavimento) será mínimo:

— En vías principales: 10 lux y coeficiente de uniformidad 1/3.

— En vías secundarias 5 lux y coeficiente de uniformidad 1/3.

3.— Todos los elementos de la instalación de alumbrado público tales como báculos, luminarias, conductores, etc. deberán ser según modelos y calidades previamente aprobadas y homologadas por el Ayuntamiento de Villagonzalo.

Sección 5.^a— RED VIARIA

Artículo 26.— Sistema Viario

1.— El sistema viario se proyectará o adaptará conforme a las necesidades de circulación, previstas o constatadas, y ajustándose

a las siguientes normas:

— Vías principales de circulación rodada, ancho mínimo de calzada 7.5 metros.

— Vías secundarias de circulación rodada, ancho mínimo de calzada: 4.5 metros.

— Aceras de peatones en vías de circulación rodada, ancho mínimo: 0.75 metros.

— Calles o sendas exclusivamente peatonales, ancho mínimo: 4 metros.

2.— La red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes siendo la distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o vía pública no inferior a la siguiente.

— Carreteras nacionales: 300 metros.

— Otras carreteras: 200 metros.

3.— Queda prohibido expresamente la incorporación a las carreteras de cualquier tipo de sistema viario propio de las áreas poblacionales, quedando en consecuencia prohibido el acceso directo de las viviendas o parcelas a las carreteras. En situaciones existentes de hecho en las que resultase vulnerada tal prohibición, el Ayuntamiento, cuando ello fuere posible, procurará la subsanación de tal deficiencia mediante la incorporación a la red de vías de servicio adyacentes a la carretera de que se trate.

Aparcamientos

1.— Los aparcamientos o estacionamientos se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas, bien sea en superficie o subterráneas. Sus dimensiones mínimas serán de 2.20 metros por 4.50 metros y la previsión de superficie bruta por cada plaza se estima a razón de 20 m.² plaza.

2.— En cuanto a su número, las previsiones a considerar serán las siguientes:

— Zonas residencias: 1 aparcamiento/vivienda.

— Zonas comerciales y edificios públicos: 1 aparcamiento/100 m.² de superficie edificada.

— Zonas industriales: 1 aparcamiento/100 m.² de superficie edificada o 5 operarios productores.

Artículo 27.— Jardinería

El tratamiento de los espacios libres públicos dependerá en general de su función y utilización, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado y especies vegetales adecuados al clima de la zona en las bandas laterales de las vías de tránsito, sin dificultar la visibilidad de las mismas, en los

estacionamientos de vehículos, y en las calles y plazas peatonales comprendidas dentro del área objeto de la urbanización.

Sección 6.^a— TRATAMIENTO DE RESIDUOS

Artículo 28.— Volumen, recogida y vertidos

1.— Para el cálculo del volumen de residuos se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0.5 kilogramos por habitante y día, equivalente a un volumen medio de 1 litro.

2.— Se recomienda su recogida en autocamiones adecuados que podrán verter a estaciones de recogida definitivos o intermedios, especialmente acondicionadas.

3.— Todas las estaciones definitivas de vertido se situarán a una distancia no inferior a 2 kilómetros del núcleo de población más próximo.

Artículo 29.— Aprovechamiento de Residuos

1.— Se analizará el problema de los desperdicios y basuras con la profundidad que merece tan fundamental en el funcionamiento de las comunidades.

2.— En especial, se aconseja el estudio global de su aprovechamiento integral mediante los procesos de clasificación y transformación correspondientes en instalaciones mancomunadas entre municipios de cierta entidad y situación geográfica próxima.

TITULO III. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

CAPITULO I. SUELO URBANO:

Artículo 30.— Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios

1.— Sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización las obras de urbanización:

a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la

ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer la condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2.— El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretendan construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

3.— El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza.

CAPITULO II. SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 31.— Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios

Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en las Normas Subsidiarias.

El suelo no urbanizable está sujeto con carácter general, además de las que resultaren aplicables en virtud de otras disposiciones, a las siguientes limitaciones:

1.— Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en las Normas Subsidiarias.

2.— No podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas o ganaderas que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas e interés social, que necesariamente hayan de emplazarse en medio rural, así como edificios aislados, destinados a vivienda unifamiliar en los que no exista posibilidad de formación de núcleos de población. También podrán autorizarse las instalaciones industriales que se hayan acogido a los Decretos de Preferente Localización Agraria, Preferente Localización Industrial Agraria y Preferente Localización Industrial Minera, que tendrán, en todo caso, el

carácter de instalaciones de interés social, y podrán ser objeto de esta declaración municipal, aquellas otras industrias, que sin estar acogidas a los referidos Decretos, suponga tal beneficio para la localidad, por la creación de nuevos puestos de trabajo, importancia de las inversiones o impacto en la creación de industrias subsidiarias, que así se declaren por el Pleno Municipal por mayoría absoluta de los miembros que la componen; en todo caso, las instalaciones industriales que se creen en el medio rural, es decir, en suelo no urbanizable, deberán resolver de forma satisfactoria por la Corporación Municipal, las poluciones que puedan producir y sobre todo, los vertidos de aguas residuales y los humos.

3.— Los tipos de construcción habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

4.— En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamiento en contra de lo dispuesto en esta normativa o en la legislación agraria específica aplicable.

5.— En los espacios del suelo no urbanizable que por sus características, y según las presentes Normas, deban ser objeto de especial protección no podrán realizarse actuaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico objeto de la protección.

TITULO IV. INTERVENCION ADMINISTRATIVA DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

Artículo 32.— Competencia y procedimientos

1.— Suelo Urbano: La competencia para autorizar los actos de edificación y uso del suelo que se desarrollen en el suelo urbano municipal corresponderá al Ayuntamiento y se atenderá, en general, al siguiente procedimiento:

A) Las solicitudes se presentarán en el Registro General de la Corporación y si se refieren a ejecución de obras mayores deberán acompañarse proyecto técnico, por triplicado ejemplar, suscrito por facultativo habilitado al respecto y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

B) En el plazo de cinco días siguientes a la fecha del registro de entrada se remitirá un ejemplar del proyecto a cada uno de los Organismos que hubieren de informar la petición.

C) Los informes de estos deberán remitirse a la Corporación diez días antes, al menos, de la fecha en que se terminen los plazos indicados en el apartado E) subsiguiente, transcurridos los cuales se entenderán favorablemente informadas las solicitudes.

D) Si resultase deficiencias subsanables, se notificarán al peticionario, antes de expiar el plano a que se refiere el citado apartado E), para que en el plazo de 15 días puedan subsanarlas.

E) Las licencias para el ejercicio de actividades u obras menores habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes y las de obras o actividades mayores en el de dos meses, a contar, ambos, desde la fecha en la que se la solicitud hubiere ingresado en el Registro General correspondiente.

F) El cómputo de estos plazos quedará suspendido, en su caso, durante los quince días, que señala el apartado D) contados a partir de la notificación de la deficiencia.

G) Si transcurrieran los plazos señalados en el apartado E) anterior, con la prórroga correspondiente, sin que se hubiera notificado resolución expresa, se estará a lo que sigue:

— El peticionario de licencia para el ejercicio de obras o actividades mayores podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo, y si en el plazo de un mes no se notificase al interesado acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, si bien, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de estas Normas y de la Ley del suelo y los Reglamentos que la desarrollan.

Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderán denegadas por silencio administrativo.

Si la licencia instada se refiere a actividades u obras menores, se entenderán otorgadas por silencio administrativo, con la restricción limitativa señalada anteriormente para las actividades u obras mayores.

2.— Suelo No Urbanizable

El otorgamiento de licencia para las construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares que hayan de implantarse en el suelo no urbanizable corresponderá al Ayuntamiento, si bien, previa autorización vinculante de la Comisión Provincial de Urbanismo de Badajoz y Organismo que pudiese subrogarse en sus competencias. El procedimiento para el otorgamiento de tales licencias será como sigue:

A) Se iniciará mediante petición del interesado al Ayuntamiento, en la que se haga constar o a la que se acompañen los siguientes extremos o documentación:

— Nombre, apellidos, o en su caso, domicilio social de la persona física o jurídica que lo solicite.

— Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretende construir, reflejados en un plano de situación.

— Si se tratan de actividades u obras mayores, proyecto técnico definitorio de las mismas, suscrito por facultativo habilitado al

respecto y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

— Si se tratase de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de su necesario emplazamiento en medio rural, y en el caso de vivienda, de que no se forma núcleo de población.

B) El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo de Badajoz.

C) La Comisión Provincial de Urbanismo someterá el expediente a información pública durante quince días.

D) Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva por la autoridad u órgano competente de los enunciados en el número anterior. En la resolución habrá de valorarse la utilidad o interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad o interés no venga atribuida por aplicación de su legislación específica así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural. Si se tratare de edificios destinados a vivienda unifamiliar, habrán de valorarse, en su caso, con arreglo a los criterios de esta Normas las circunstancias en base a las cuales pueda considerarse que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.

E) Aprobado o autorizado el expediente por la Comisión Provincial de Urbanismo, el Ayuntamiento procederá a la expedición de la licencia municipal correspondiente.

Artículo 33.— Licencias, actos sujetos a licencias

1.— Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo, de sus Reglamentos y de estas Normas.

2.— Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo que se realicen en el territorio municipal, ya sean por los particulares o por órganos del estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales, siguientes:

1.— Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

2.— Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

3.— Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

4.— Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

5.— Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.

6.— Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

7.— Las obras de instalación de servicios públicos.

8.— Las parcelaciones urbanísticas.

9.— Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado y autorizado.

10.— La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11.— Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

12.— El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

13.— La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14.— La demolición de las construcciones, salvo en los casos de ruina inminente.

15.— Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16.— La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Artículo 34.— Clasificación de los actos

A los efectos prevenidos en las subsiguientes disposiciones sobre tramitación de licencias, se clasifican las actividades anunciadas anteriormente en las siguientes categorías:

1.º) Se entenderán como «actividades y obras mayores» los siguientes casos:

— Las parcelaciones urbanísticas.

— Los movimientos de tierras que precisen contención o entibado.

— Las obras de urbanización.

— Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta.

— Las obras de ampliación de edificaciones e instalaciones existentes.

— Las obras de reforma o reparación de edificios existentes, cuando dichas obras pudieren suponer modificaciones sustanciales de su estructura o del aspecto exterior de las mismas.

2.º) Se entenderán como «actividades u obras menores» los restantes actos de edificación y uso del suelo sujeto a licencias, no incluidos en la categoría anterior.

Artículo 35.— Protección de la legalidad urbanística

Respecto de las órdenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos y demás medidas tendentes a la protección de la legalidad

urbanística así como de las infracciones denotadas y su sanción se estará a lo dispuesto en los Títulos IV y VII de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y articulado concordante del Reglamento de Disciplina Urbanística que la desarrolla.

Artículo 36.— Inspección urbanística

La inspección urbanística se realizará por el Ayuntamiento de Villagonzalo, con los medios y personal técnico que cuente en cada momento; para ello podrá solicitar ayuda técnica a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

En particular corresponde al Alcalde y la Corporación Municipal la inspección de las parcelaciones urbanísticas, obras o instalaciones para comprobar el exacto cumplimiento de las condiciones exigibles según estas Normas.

Artículo 37.— Estado ruinoso de las construcciones

1.— Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando en ella concorra alguna de las siguientes causas:

- a) Que el daño que la afecte no sea reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Que el coste de la reparación sea superior al 50 por 100 del valor actual de la construcción o plantas afectadas.
- c) Que, junto con la situación de deterioro, existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

2.— Igualmente se entenderá que es ruinoso una construcción cuando presente deficiencias que afecten a la salubridad, que no sean subsanables por los medios técnicos normales o cuyo coste de subsanación supere el 50 por 100 del valor de la construcción.

Artículo 38.— Conservación de inmuebles

Se podrá acoger a lo publicado sobre protección a la rehabilitación en Real Decreto 2329/1983 de 28 de julio; y órdenes incluidas en el mismo de 21 de noviembre de 1983; y del 30 de noviembre de 1983.

Artículo 39.— Fomento de la edificación.

Plazos de edificación y enajenación forzosa de propiedades.

El propietario de solares, según el artº 82 L.S., deberá emprender la edificación dentro del plazo siguiente:

- a) De dos años, contados desde que la parcela, que merezca la

calificación de solar, esté comprendida en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, si el propietario de la parcela hubiere cedido los terrenos y costado la urbanización.

- b) De tres años, a contar de la recepción provisional de las obras de urbanización a que se refiere el n.º 1 del artº 82 de la L.S. en los demás casos.

A los efectos del presente artículo, tendrán también la consideración de solares las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar en que se radiquen, cuyos propietarios deberán emprender la edificación dentro del plazo señalado en el artº 156 de la Ley Suelo y Ordenación Urbana.

TITULO V. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

CAPITULO I. REGULACION GENERAL

Artículo 40.— Ambito de Aplicación

Las disposiciones de carácter general que se transcriben en el subsiguiente articulado serán de aplicación en toda la superficie del término municipal de Villagonzalo, cualquiera que sea la clase de suelo, con las anotaciones y limitaciones específicas que, en su caso, se establecen para cada una de las mismas.

Sección 1.ª— TERMINOLOGIA, DEFINICIONES Y LIMITACIONES

Artículo 41.— Terminología

A los fines previstos en la presente Normativa los conceptos que a continuación se definen tendrán el significado que taxativamente y literalmente se expresan en el siguiente articulado de esta Sección.

Artículo 42.— Alineaciones Actuales

Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.

Artículo 43.— Alineaciones oficiales

Son las líneas fijadas en los Planos correspondientes de este Proyecto, que delimitan y definen las áreas edificables de los espacios libres exteriores (vías, calles, plazas, etc.) de uso público.

Artículo 44.— Altura de Edificación

1.— Es la distancia vertical desde la acera, o, en su caso terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado, o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta (la cornisa de cubierta).

2.— En el caso de forjado de cubierta no horizontal la altura de la edificación quedará referida a la distancia media desde la rasante de la acera o terreno hasta los extremos inferior y superior de la cara inferior de dicho forjado.

Artículo 45.— Altura de piso

Es la distancia desde el pavimento o suelo de una planta hasta la cara inferior del techo de la misma.

Artículo 46.— 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 distancia se medirá desde la cara inferior de la solera o pavimento de la misma en contacto con el terreno.

Artículo 47.— Coeficiente de Edificabilidad

Es la relación entre la superficie o volumen máximo edificable sobre un área y la superficie de dicha área. Se expresará en m^2/m^2 o m^3/m^3 , y en el caso de edificabilidad sobre solares se entenderá restringida a la superficie de la parcela neta edificable.

Artículo 48.— Edificio exclusivo

Es aquel en que todos sus locales o dependencias se desarrollan actividades comprendidas en el mismo.

Artículo 49.— Edificios e instalaciones fuera de ordenación

Tendrán tal consideración las instalaciones y edificios erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas que resultaren disconformes con las mismas. Se distinguen las siguientes situaciones o categorías:

a) Edificios o instalaciones afectadas por nuevas alineaciones o incompatibilidades de usos. Son aquellos ubicados en fincas, fuera de línea con resultado de las nuevas alineaciones que en

desarrollo de esta normativa llegaren a establecerse, o destinados a usos determinados como incompatibles en la misma. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene y la conservación del inmueble.

b) Edificios e instalaciones con exceso de volumen o superficie edificados sobre los máximos admitidos en las presentes Normas, pero sin estar afectadas por nuevas alineaciones o incompatibilidad de uso. Son aquellos que conservándose dentro de las alineaciones oficiales y destinándose a usos permitidos o compatibles, presentan en la actualidad una superficie o volumen total edificado superior al admitido como máximo edificable en esta normativa. Las obras que podrán realizarse en los mismos se restringirán a la consolidación o reparación en cualquier caso, salvo en el de estado ruinoso declarado, prohibiéndose las de incremento de volumen o modificación de sus usos actuales.

c) Edificios fuera de ordenación por simple disconformidad con la aplicación estricta de la normativa. Se considerará como tales los erigidos con anterioridad a las presentes Normas que incumplieran algunas de las condiciones establecidas en las mismas, salvo las de superficie y volumen máximo edificable, altura, alineaciones oficiales y compatibilidad de usos. Podrán autorizarse en ellos cualquier tipo de obras, siendo necesario en las de ampliación de volumen la previa aprobación del Estudio de Detalle justificativo correspondiente.

Artículo 50.— Entreplantas

En las plantas bajas que no sean viviendas, se permitirán entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local. La altura libre por encima y por debajo no podrá ser inferior a 2.20 metros.

Artículo 51.— Espacios libres interiores

Los constituyen la superficie, continua o discontinua, de la parcela neta edificable no ocupada por la edificación.

Artículo 52.— Fondo máximo edificable

1.— Es el límite de la profundidad edificable de una parcela medida desde la fachada en cualquiera de sus puntos y en dirección perpendicular a la misma.

2.— Fuera de dicho límite no se permitirá ningún tipo de construcción salvo las totalmente subterráneas (sótanos).

Artículo 53.— Manzana

Unidad de división superficial definida por las alineaciones oficiales exteriores, según línea poligonal cerrada que la delimita.

Artículo 54.— Máxima ocupación de parcela

Es el porcentaje máximo de la superficie de parcela neta edificable que se autoriza a ocupar en cada una de las plantas permitidas.

Artículo 55.— Núcleo de población

Se define como núcleo de población a los efectos de la presente Normativa, la agrupación de edificaciones destinadas a vivienda familiar, en número igual o superior a diez viviendas, incluíbles en un círculo de 200 metros de radio de acción con centro en la más interior de las edificaciones agrupadas, en la que concurran una o varias de las siguientes condiciones objetivas:

- a) Distancia media entre edificaciones de la agrupación inferior a 30 metros.
- b) Densidad de población superior a 0.5 familia/ha. en terrenos de secano y a 4 familia/ha. en suelo de regadío.
- c) Densidad edificatoria superior a 10 m.², construídos por cada 100 m.² de la superficie del terreno vinculado a la agrupación.
- d) Distancia mínima desde los límites de la agrupación a los servicios municipales de infraestructura o al núcleo de población más próximo, inferior a 500 metros.
- e) Dotación de servicios comunes a la agrupación superior a los de acceso rodado, abastecimiento de energía eléctrica y, en su caso telefonía.

Artículo 56.— Parcela mínima

Es la superficie de parcela neta edificable de dimensiones suficientes para su consideración como solar edificable. Sus dimensiones mínimas serán las que para cada zona se expresan en las respectivas condiciones particulares.

Artículo 57.— Parcelación

Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considerará ilegal a efectos urbanísticos, toda parcelación en la que los lotes resultantes de la misma incumplieren las condiciones de parcela mínima señaladas en las presente Normas, tanto para el suelo urbano como para el no urbanizable, salvo cuando

concurrieren en aquellos las circunstancias previstas en el artículo 95 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 58.— Parcela edificable

Es la superficie del solar o parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Artículo 59.— Patios abiertos

Se entienden como tales los patios interiores de parcela que presentan uno o más de sus lados abiertos a fachadas. Se prohíbe taxativamente su utilización en el ámbito de aplicación de estas Normas, salvo que su conveniencia quede debidamente justificada en el correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 60.— Patios de manzana

- 1.— Es el espacio libre incluido en la superficie de la manzana y delimitado por las alineaciones oficiales interiores de la misma. En ningún caso tendrá tal consideración aquellos espacios interiores en cuyo perímetro no puede inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro.
- 2.— En los patios de manzana no se admite ningún tipo de construcción, ni siquiera las de carácter subterráneo, con excepción de la instalación y entretenimiento de los servicios públicos.

Artículo 61.— Patios de parcelas

Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable, cuya superficie mínima será tal que permitida la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a la tercera parte de la altura del mayor de los paramentos que conforman el patio, medida desde la rasante del pavimento del mismo hasta el límite de coronación de dicho paramento, sin que en ningún caso el diámetro del círculo inscrito resulte inferior a 3 metros.

Artículo 62.— Perímetro urbano

- 1.— Es la línea poligonal y continua que señala el límite entre el Suelo Urbano y el resto del suelo del Término Municipal (Suelo No Urbanizable).
- 2.— Su definición se lleva a efectos en el correspondiente Plano de este Proyecto.

Artículo 63.— Pieza habitable

Es el espacio diferenciado de una edificación que se destina a la estancia o reposo de las personas. Su altura libre no será inferior a 2.50 metros y su dimensión mínima a 2 metros.

Artículo 64.— 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 no expidiendo de un metro sobre o bajo dicho nivel. Su altura libre no será inferior a 2.50 metros en uso de vivienda y a 3.00 metros para otros usos.

Artículo 65.— Polígono

1.— Es la unidad mínima convencional de división superficial objeto de una actuación urbanística.

2.— A los efectos de estas Normas, la presente definición se considerará referida a manzanas completas, calles, plazas o cualquier otro elemento urbano singular análogo.

Artículo 66.— Portal

Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior al mismo hasta el núcleo de distribución interior. Su nivel de piso será igual al definido anteriormente para planta baja.

Artículo 67.— Rasantes actuales

Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Artículo 68.— Rasantes oficiales

Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías, definidas en el correspondiente Plano del presente Proyecto.

Artículo 69.— Retranqueo

Es el espacio comprendido entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y el de la superficie de la fachada. Podrá referirse a los restantes linderos de la parcela.

Artículo 70.— Semisótano

Se entiende como tal la planta de la edificación cuya cara

superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a un metro, medida en cualquier punto de su perímetro. Su altura libre no será en ningún caso inferior a 2.20 metros.

Artículo 71.— Solar edificable

Es la superficie de suelo apta para la edificación que satisface la totalidad de los requisitos siguientes:

- a) Estar clasificada como Suelo Urbano en el presente Proyecto.
- b) Cumplir las condiciones de parcela mínima exigidas.
- c) Contar con los servicios públicos de acceso rodado, acera pavimentada, abastecimiento de agua y energía eléctrica y evacuación de aguas.

Artículo 72.— Sótano

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta de edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Artículo 73.— Superficie edificable

La superficie edificable sobre una parcela es la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en m^2/m^2 por su superficie neta edificable.

Artículo 74.— Superficie edificada

La superficie edificada es la comprendida entre los límites de la construcción de cada planta, incluyéndose en dicha superficie las terrazas, porches, voladizos y demás elementos análogos utilizables y cubiertos.

Artículo 75.— Superficie total edificada

1.— La superficie total edificada sobre una parcela es igual a la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la construcción, excluyéndose de su cómputo los sótanos y semisótanos, y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

2.— La superficie edificada sobre una parcela no será nunca superior a la superficie edificable de la misma.

Artículo 76.— Tipología de edificación

Se distinguen los siguientes tipos de edificación en las construcciones a realizar al amparo de la presente normativa:

a) Manzana cerrada densa (MD). Es aquella edificación que afectada únicamente por alineaciones oficiales exteriores, ocupa todo el solar en el frente de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación. Tendrá las siguientes limitaciones:

— Fondo máximo edificable: 20 metros. En usos distintos de vivienda, en planta baja podrá ocuparse toda la parcela sin limitación del fondo edificable.

— Se respetarán en todo caso las condiciones de ocupación y coeficientes de edificabilidad máximos establecidos según zona para cada parcela.

b) Manzana con patio de manzana (MM). Corresponde al tipo de edificación que, afectada por alineaciones tanto exteriores como interiores, ocupa todo el solar en los frentes de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación, además del patio de manzana. Tendrá las siguientes limitaciones:

— Fondo máximo edificable: El comprendido entre alineaciones oficiales.

— Se respetarán en todo caso las condiciones de ocupación y edificabilidad máximas establecidas según zonas para cada parcela.

c) Bloque Exento (BQ). Es aquel tipo constituido por cuerpo o cuerpos de edificación, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados respecto de los linderos interiores o medianeros de la parcela. Se establecen las siguientes limitaciones:

— La distancia desde la edificación a los linderos interiores del solar no será menos que un tercio de su altura de edificación, con un mínimo de 3 metros.

— La distancia entre bloques de un mismo solar no será inferior a un tercio de la suma de las alturas de edificación de los bloques enfrentados con un mínimo de 3 metros.

— La proporción entre la longitud y la anchura de los bloques no será superior a la relación 3:1, con la primera dimensión no mayor de 40 metros y la segunda igual o inferior a 20 metros.

d) Edificación aislada (AS). Se define como tal aquel tipo de edificación baja y exenta, situada en el interior de la parcela, típica de la vivienda unifamiliar y propia para el suelo no urbanizable. Sus limitaciones serán las señaladas en las condiciones particulares para cada zona o clase de suelo.

e) Nave Industrial. Es el tipo de edificación exenta y de una sola planta, adecuado para establecimientos e instalaciones destinadas a industrias o almacenes, se retranqueará de los linderos del solar una distancia no menor que su altura, con un mínimo de 5 metros, normativa específica.

Artículo 77.— Usos

A los efectos de las presentes Normas se considerarán las siguientes clases o tipos fundamentales de usos:

1.— Residencial.— Es el que corresponde a las edificaciones destinadas a viviendas o residencial familiar. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar, en la que el edificio se destina exclusivamente a albergar a una única familia o individuo, con acceso directo desde el exterior.

b) Vivienda colectiva o plurifamiliar, constituido por varias viviendas agrupadas en torno a uno o varios núcleos de distribución interior al que se accede desde el exterior.

2.— Industrial.— Correspondiente a los edificios, locales o instalaciones, dedicados a la ejecución de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de primeras materias, así como al almacenaje y distribución mayoritario de productos naturales o manufacturados.

Se establecen los siguientes grados o categorías:

1.º— Artesanía y pequeña industria compatible con vivienda, que comprende las actividades de artes u oficios y pequeñas industrias que pueden situarse en edificios destinados a uso residencial, o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen. La potencia máxima a instalar será igual o inferior a 10 C.V. y su nivel sonoro no sobrepasará los 50 dB. a una distancia de 10 metros.

2.º— Industria limpia, que es el grado correspondiente a aquellas industrias que por sus características, y de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosas, así como por la naturaleza de los materiales o productos que

tratan y por los procesos de fabricación y volumen de sus instalaciones, es posible admitir en edificios exclusivos dentro de zonas o polígonos urbanos, no limitándose la potencia a instalar pero condicionándose su nivel sonoro máximo de forma análoga a lo establecido para el grado 1.º Los humos máximos permitidos serán de 0,5 gramos/m.³ y sus vertidos de 10 miligramos/litro.

3.º— Industria en general, que es la específica de usos industriales incluidos en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o de industrias agropecuarias y de extracción, que por sus peculiares características deben localizarse fuera de los núcleos urbanos y distanciados de los mismos.

3.— Público y terciario. Se incluyen dentro de este tipo los restantes usos, englobados en las siguientes categorías según grupos de actividades homogéneas:

1.— Asistencial (servicios públicos o privados destinados a la asistencia social).

2.— Administrativos (servicios de la administración pública).

3.— Comercial (establecimientos dedicados a la permuta o compraventa al pormenor de mercancías).

4.— Deportivo (edificios e instalaciones destinados a práctica o enseñanza de la cultura física y el deporte).

5.— Enseñanza (centros docentes de carácter público o privado).

6.— Espectáculos (salas de cine, teatros, plazas de toros, discotecas y demás locales o edificios destinados al esparcimiento público).

7.— Garajes y aparcamientos (espacios cerrados o abiertos destinados a la guarda y estancia de vehículos automóviles).

8.— Hotelero (locales o edificios destinados al alojamiento y/o manutención temporal de las personas; hoteles, residencias, bares, restaurantes...).

9.— Oficinas (servicios privados en los que se desarrollan actividades burocráticas o administrativas).

10.— Recreo y expansión (plazas, paseos, parques, jardines y demás espacios libres destinados al ocio y esparcimiento ciudadano).

11.— Religioso (edificios e instalaciones dedicados al culto y al recogimiento y formación espiritual del individuo).

12.— Sanitario (establecimiento destinados a la atención, tratamiento y alojamiento del enfermo).

13.— Socio-cultural (edificios e instalaciones públicas o privadas, destinadas a reuniones colectivas y vida social con fines predominantemente culturales).

14.— Transportes y comunicaciones (redes y edificios complementarios de los servicios de uso público de comunicación y transporte de viajeros o mercancías: Correo, Telégrafos, Telefonía, Renfe, Autobuses urbanos e interurbanos, etc.

4.— Agrícola y pecuario: Es el uso correspondiente a las explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas inherentes al suelo

rústico no urbanizable.

Artículo 78.— Uso dominante

Es aquel que predomina en un edificio, polígono o zona.

Artículo 79.— Uso privado y público

1.— Uso privado:

Es el correspondiente a edificios o instalaciones cuya utilización se restringe a un individuo o grupo de individuos.

2.— Uso público:

Es el de utilización pública general, sin restricción cualitativa alguna.

Artículo 80.— Voladizos

1. Se entiende por voladizo, a efectos urbanísticos, toda construcción permanente y habitable que rebase las alineaciones oficiales en el plano de fachada de dicho edificio.

2. Se distinguen las siguientes clases de voladizos:

a) Cerrados. Son aquellos que presentan todos sus paramentos exteriores cerrados o cubiertos, distinguiéndose dos tipos o categorías diferentes:

— Cuerpos volados, en los que los elementos o materiales de su cerramiento vertical resultan total o predominantemente opacos.

— Miradores, en los que dichos paramentos se constituyen fundamentalmente por material transparente (vidrio o cristal), excluyéndose de los mismos los elementos de cualquier tipo de fábrica (ladrillo, piedra, etc.).

b) Abiertos. Son los voladizos que presentan descubiertos como mínimo su frente en toda la longitud de la misma y en una altura no inferior al 60% de la altura libre de la planta en que se localizan. Se diferencian los tipos siguientes:

— Terrazas, en las que su paramento interior coincide o se retranquea del plano de fachada, apareciendo indistintamente abiertos o cerrados sus paramentos laterales.

— Balcones, que se presentan con sus paramentos verticales exteriores descubiertos, limitándose interiormente por el plano de fachada del edificio. Su cerramiento exterior se limitará a los elementos de protección necesarios, excluyéndose en la ejecución de los mismos el empleo de cualquier tipo de fábrica.

Artículo 81.— Volumen edificable

El volumen edificable de una parcela o solar es el resultante de

multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en m^3/m^2 por superficie neta edificable.

Artículo 82.— Volumen edificado

El volumen edificado en cada planta de un edificio, es el resultado de multiplicar su altura de piso por la superficie edificada de las mismas, con exclusión de balcones, porches y terrazas que presenten abiertos dos o más de sus lados.

Artículo 83.— Volumen total edificado

El volumen total edificado sobre una parcela es el resultante de la suma de los volúmenes edificados en cada planta, excluyéndose del cómputo de la misma los volúmenes correspondientes a sótanos, semisótanos y a las construcciones permitidas sobre la cubierta.

Artículo 84.— Zona

Superficie de terreno que se caracteriza por estar afectada por criterios de planeamiento (usos, protección, edificabilidad, etc.) homogéneos.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCION

Artículo 85.— Carreteras

Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras, Ley 51/1974, del 19 de diciembre de 1974 y el Reglamento General de Carreteras, según el Real Decreto 1073/1977 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, del 4 de marzo de 1977.

Artículo 86.— Protección de las líneas de energía eléctrica

1.— La servidumbre de paso de energía de alta tensión no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

2.— En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 23 de noviembre de 1986, según se especifica a continuación:

— Edificios y construcciones $3.3 + \frac{U}{100}$ metros con un mínimo de 5 metros.

— Bosques, árboles y masas de arbolado $1.5 + \frac{U}{100}$ metros con un mínimo de 2 metros. U = tensión compuesta en K.V.)

3.— En las líneas aéreas para el cómputo de estas distancias se tendrá en cuenta la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

Artículo 87. Protección de cauces públicos

1.— Las construcciones y urbanizaciones que lindan con la zona de cauces públicos, precisarán el deslinde de dicha zona, con arreglo a las disposiciones vigentes de la Ley de Costas de 26 de abril de 1969. No podrá expedirse ninguna licencia de obras sin el deslinde aprobado con arreglo a lo establecido en el artículo 6.º de la Ley de Costas.

2.— En todas las edificaciones que lindan con las márgenes de los ríos de la zona de servidumbre de salvamento de 20 metros a que se refiere el artículo 4.º de la Ley de Costas de 26 de abril de 1969, deberá destinarse a espacio libre público, midiéndose los 20 metros de anchura desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados. En el caso de predios particulares será necesario para edificar esta zona las autorizaciones pertinentes que establece la citada Ley.

De acuerdo con la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, según artículo 4.º (capítulo II) las márgenes de los cauces públicos están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público que se regula en el reglamento de Ley de Aguas.
- A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrán los fines siguientes:

- Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
- Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- Paso para el salvamento de personas o bienes.
- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

2.— Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para

plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.

* En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento de las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

— La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.º de la Ley de Aguas, sólo podrá ser promovida por la Administración del Estado, Autonómica o Local.

Artículo 88.— Contaminación Atmosférica

1.— Industrias peligrosas, insalubres o nocivas. Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con la clasificación establecida en el artículo 3.º del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1961, núm. 2414/61) sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia superior a 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

2.— Industrias molestas. En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de licencias y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producirse humos, polvo, etc. deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

3.— Pescadería, carnicería y similares. Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan establecerse en el interior de la población, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.

4.— Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales. La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por el Reglamento del Ministerio de Industria aprobado el 21 de junio de 1968.

5.— Ruidos y vibraciones. En los comercios, casas-habitación, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo

sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia sin la previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente. Se tendrá en cuenta el nivel sonoro máximo admitido en las industrias ubicadas en las zonas residenciales.

6.— Explosiones e incendios. La instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva se prohibirán en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas. Las instalaciones destinadas al depósito de películas, petróleo o productos derivados, pirotecnias, polvorines, garajes y estaciones de servicios, deberán atenerse a cuanto a su localización y características técnicas de protección, a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (artículo 25) y demás reglamentos específicos que les afecten. Los centros de gases envasados se ajustarán en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones de la Orden Ministerial de 23 de mayo de 1961 y Orden Ministerial de 1.º de diciembre de 1964 del Ministerio de Industria. Las Pirotécnicas y polvorines, según se establece en el artículo 22 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deberán cumplir las disposiciones del Reglamento Provisional de Explosivos, aprobado por Decreto de 27 de diciembre de 1946. Las instalaciones y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transportes eléctricos y estaciones transformadoras se regirán por la Orden Ministerial de 23 de febrero de 1949 (B.O.E. de 10 de abril), referente a «Instrucciones y Reglamentos para instalación y funcionamiento de centrales, líneas de transportes y estaciones transformadoras» y por Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre, referente a «Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión». La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios, se regulará por lo establecido en el artículo 17 y concordantes del «Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión». Decreto 2.413/1977 de 20 de septiembre.

7.— Riesgos mecánicos. La protección contra riesgos de la edificación se regirá por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas, etc.

Artículo 89.— Anuncios y carteles

En la colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras, se estará a lo dispuesto en su legislación específica. Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohíben

todo tipo de anuncios que se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montañas, etc. y los carteles que constituyan un atentado contra la naturaleza y la intimidad del hombre ante el paisaje.

Artículo 90.— Materiales de cubierta y cerramiento en la edificación.

1.— No se autorizan las construcciones cuya cubierta pueda producir reflejos del sol, tengan brillo molesto o cuyos materiales presten un color o textura que suponga una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

2.— Se fomentará la utilización de materiales que predominen en el resto de las construcciones y cuya entonación con el paisaje, estén perfectamente avalados por la experiencia.

Artículo 91.— Basureros y estercoleros

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o de circulación o peatonal y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento al lugar habitado más próximo será por lo menos de 2.000 m. Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de incineradores de contaminación atmosférica controlada.

Artículo 92. Cementerios de vehículos

Se tendrá en cuenta en su localización la influencia que puedan tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.

Artículo 93.— Parajes pintorescos

1.— No se autorizará obra o construcción alguna en estos parajes que no armonice con la morfología del paisaje, cuidando de que las tapias o paredes se construyan según la costumbre del lugar.

2.— No se permitirá la plantación de aquellas especies arbóreas que no armonicen con la que constituye la flora típica de la zona.

3.— Igualmente se tendrá la máxima precaución por el ornato de la zona, prohibiendo que se coloquen avisos o anuncios de clase alguna, se graben o escriban nombres o inscripciones en los árboles, en los edificios o en las rocas con excepción de aquellos rótulos o indicadores que sirvan de orientación o guías a sus visitantes y hayan sido previamente autorizados por el órgano competente. El tendido de líneas aéreas de cualquier tipo se

realizará de forma que no perjudique el paisaje y mediante previo en este sentido y correspondiente autorización.

4.— La defensa y protección debe abarcar asimismo a las siguientes zonas forestales:

— Montes existentes en las cabeceras de las cuencas alimentadoras del sistema de abastecimiento de la población.

— Las que en su estado actual o repobladas sirvan para hacer permanentemente las condiciones higiénicas, económicas y sociales de los pueblos comarcales.

— Las que constituyen o constituirá una o varias zonas de protección de cualquier tipo.

— Zonas de especies nobles, de crecimiento lento, de productos de elevado precio o de utilización o aprovechamiento especial.

a) En todas las zonas anteriormente citadas se prohibirá cualquier tipo de edificación a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales o agrícolas de la zona y de aquellas que acondicionen el lugar para usos recreativos y compatibles con el fin de proteger.

b) No se procederá a la corta de arbolado a excepción de aquellos montes que son objeto de aprovechamiento racional en este sentido.

Artículo 94.— Montes protegidos

1.— Se considerarán como áreas naturales eminentemente forestales, de propiedad pública, en las que armoniza el aprovechamiento específico del monte con el derivado de considerarlo como centro de atracción, descanso y esparcimiento.

2.— La protección mínima aplicable a estos montes será la indispensable para garantizar la conservación del suelo, la de la fauna y la de su cubierta arbórea y arbustiva, debiendo tener presente que en ningún caso esta protección deberá alcanzar un nivel tal que impida o limite excesivamente la principal misión de éstos, en cuanto a considerarlos como lugares de acercamiento del hombre a la naturaleza y como fuente de descanso y esparcimiento.

TITULO VI. NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANO

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 95.— Ambito de aplicación

Las condiciones específicas que se establecen en este Capítulo serán de obligado cumplimiento en los terrenos del término de Villagonzalo clasificados como suelo urbano, según el artículo 81 de estas Normas.

Artículo 96.— Zonificación

1.— El suelo urbano, se dividirá en las siguientes zonas:

- a) Zona residencial, constituida por los solares del casco urbano consolidados por la edificación y las áreas necesarias para el futuro desarrollo de la población y que actualmente no tiene edificación. Uso eminentemente residencial, comercial y de equipamiento.
- b) Zona industrial que comprende las áreas consolidadas para uso industrial, estimadas adecuadas para conseguir el desenvolvimiento industrial de Villagonzalo.
- c) Zona verde, constituida por áreas dedicadas a parques, jardines y juego. Se prohíbe todo tipo de edificación, salvo las características de estas zonas: kioscos y aseos.
- d) Zona de uso público, constituida por áreas dedicadas a instalaciones y edificaciones de carácter público, con escuelas, edificios administrativos, asilos, etc. No se define el uso concreto de cada parcela, al objeto de que se destine al que sea más conveniente para el Ayuntamiento.

2.— Los espacios que comprendan cada zona figuran expresamente delimitados en el correspondiente Plano de Proyecto.

Sección 2.^a— CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Artículo 97.— Parcela mínima

1.— Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición como solar edificable, serán las siguientes:

a) Zona Residencial Intensiva:

Superficie mínima: 100 m.²

Fachada mínima: 6 metros.

Fondo mínimo: 10 metros.

Separación mínima entre linderos enfrentados: 6 metros

b) Zona Residencial Extensiva:

Superficie mínima: 200 m.²

Fachada mínima: 10 metros.

Fondo mínimo: 20 metros.

Separación mínima entre linderos enfrentados: 10 metros.

c) Zona Industrial:

Superficie mínima: 800 m.²

Fachada mínima: 20 metros.

Fondo mínimo: 20 metros.

Dimensión mínima en cualquier sentido: 20 metros.

2.— En la Zona Residencial, también tendrán la consideración de edificable, a los efectos de cumplimiento de la parcela mínima, todas aquellas que con anterioridad a la aprobación de éste proyecto, estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad,

permitiéndose en ese caso, el uso residencial cuando las viviendas que pudiesen edificarse sobre las mismas reuniesen todas y cada una de las condiciones higiénico-sanitarias que se establecen en estas Normas.

Artículo 98.—Indivisibilidad de las parcelas

Será indivisible, a efectos urbanísticos, toda parcela o porción de terrenos en la que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el artículo anterior, sin excepción de ningún tipo, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas características dimensionales sean iguales o inferiores a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes al objeto de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de las determinadas como mínimo en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin y en las condiciones indicadas en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificadas en una proporción de volumen o superficie en relación con su área en las que se haya construido el correspondiente a toda la superficie de las mismas o en el supuesto de que se hubiere edificado en proporción menor, salvo que la porción de exceso se segreguen a los fines y en las condiciones señaladas anteriormente.

Sección 3.^a— CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 99.— Situación de las edificaciones

1.— Toda construcción, aérea o subterránea, que pudiera realizarse en el suelo urbano municipal, cualquiera que sea su calificación, habrá de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales pudiendo rebasarlas únicamente con los voladizos y salientes permitidos.

En los tipos de edificación de «manzana cerrada» el plano o planos de fachada del edificio siempre se situará en las alineaciones oficiales, cubriendo o cerrando toda la longitud de su frente en toda la altura de la edificación, y prohibiéndose taxativamente toda clase de retranqueos.

2.— A los efectos de estas Normas tendrán la consideración de alineaciones y rasantes oficiales las actualmente existentes en el núcleo urbano del municipio y las establecidas en estas Normas.

Artículo 100.— Tipología de la edificación

1.— Se prescribe, en general el tipo de edificación en «manzana cerrada densa», admitiéndose como excepción el bloque exento en edificios e instalaciones de uso público y en la zona industrial.

No obstante lo anterior, también podrá admitirse el tipo de edificación en manzana con patio de manzana, previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle (en el que habrá de observarse el coeficiente de edificabilidad asignado a la zona) que como mínimo deberá afectar a una manzana completa. El fondo máximo edificable, entre alineación interior y exterior, a establecer en dicho Estudio de Detalle será de 20 metros.

2.— No obstante, se recomienda a dichos redactores que se acomoden en lo posible, a la tipología existente en la localidad procedente de la simple arquitectura tradicional con objeto de evitar la pérdida de su fisonomía e incluso, de su identidad.

3.— El Ayuntamiento de Villagonzalo, velará porque ello así ocurra e impedirá, denegando la licencia de obras correspondientes, a la construcción de edificios cuya tipología y características vayan en contra de la fisonomía de la localidad y obligando a efectuar las rectificaciones necesarias en los Proyectos.

4.— En edificaciones aisladas, la distancia de la construcción a cualquiera de los linderos de la parcela no será inferior a su altura de edificación, y como mínimo, tres metros.

Artículo 101.— Ocupación

La superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, será en edificios de nueva planta y en las ampliaciones de los ya existentes el siguiente:

a) En edificaciones en manzana cerrada la ocupación máxima en cada una de sus plantas no sobrepasará el 70% de la superficie de parcela neta edificable; sin embargo, en las plantas bajas de uso residencial dicho límite podrá elevarse hasta el 100% de la misma superficie para otros usos compatibles con el mismo.

b) Para manzana con patio de manzana el 60% en todas sus plantas.

c) En el tipo de edificación de bloque exento la superficie ocupada por la construcción en cualquiera de sus plantas no rebasará en ningún caso el 50% del total del área correspondiente a la parcela neta edificable.

d) Para edificio industrial el 70%.

Se respetará la ocupación que tengan los edificados con anterioridad a la aprobación definitiva de estas NN.SS.

Artículo 102.— Número de plantas

1.— El número máximo de plantas que sobre la rasante oficial pueden edificarse en los terrenos del suelo urbano municipal, serán:

a) Zona Residencial.

— 3 plantas para la calle de Las Cruces.

— 2 plantas para el resto.

b) Zona Industrial.

— 1 planta con posibilidad de entreplanta.

c) Uso Público.

— 3 plantas en edificio exclusivo, bloque exento.

2.— Los áticos tendrán la consideración de plantas, a los efectos del número máximo permitido.

Artículo 103.— Altura de la edificación

Las alturas máximas de edificación autorizadas serán las siguientes:

a) Para dos plantas: 7,5 metros de altura máxima.

b) Para tres plantas: 10,5 metros de altura máxima.

c) Para construcción industrial: 7,50 metros de altura máxima.

Artículo 104.— Altura de plantas

La altura de cada planta medida desde cara inferior de su forjado o solera hasta la cara inferior de su forjado o elemento de cubrición de techo, será como máximo la siguiente:

Sótano y semisótano. Sin limitación.

Planta baja: 4,25 metros.

Planta de piso: 3,25 metros.

Artículo 105.— Construcciones por encima de la altura permitida

Por encima del número de plantas máximo autorizado sólo se permitirá la construcción de cajas de escaleras, chimeneas y dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio (maquinaria de aparatos elevadores, torres de recuperación, paneles solares, etc.), siempre que en su ejecución se observen las siguientes condiciones:

1.— La suma de las superficies ocupadas por los distintos elementos o dependencias no será superior al 10% de la superficie de la parcela neta edificable, admitiéndose en cualquier caso una superficie máxima a ocupar de 20 m.²

2.— La altura máxima de dichas construcciones no sobrepasará la de 3,50 metros sobre la altura máxima de edificación permitida.

3.— En la disposición de dichos elementos se observarán en todo caso las limitaciones señaladas en las condiciones estéticas establecidas en la presente Normativa.

Artículo 106.— Edificabilidad

1.— El coeficiente de edificabilidad será el resultante de las demás condiciones de altura, número de plantas, ocupación, etc., que se establecen en los artículos anteriores.

El coeficiente de edificabilidad sobre polígono, manzana o núcleo a observar en estudios de detalle que pudieran desarrollarse será el siguiente:

- Residencial Intensiva: 1,50 m.²/m.²
- Residencial Extensiva: 1,00 m.²/m.²
- Industrial: 0,50 m.²/m.²
- Núcleos diseminados: 0,25 m.²/m.²

2.— Se expresará en m.²/m.²

3.— El coeficiente de edificabilidad sobre parcela, se aplicará sobre la superficie neta edificable, es decir, por la comprendida entre las alineaciones oficiales.

4.— Para los Estudios de Detalle, se fijará una densidad máxima de 35 viviendas por Hectárea.

Artículo 107.— Voladizos

Como voladizos sólo se admitirán los correspondientes a balcones y miradores, sujetos a las siguientes limitaciones:

1.º— El fondo o saliente de los miradores no será superior al 5% del ancho de la calle, con un mínimo de 0,50 metros y un máximo de 1,00 metros.

Su longitud será igual o inferior a un tercio de la total de la fachada y se separarán de las medianeras colindantes una distancia no inferior a un metro, medida desde la arista de arranque del voladizo más próxima a la medianera que se trate.

2.º— Los balcones quedarán limitados por un fondo o saliente máximo de 0,50 metros y una separación mínima de las medianeras colindantes igual a la longitud del saliente, medida desde el vértice de arranque de su base o repisa más próximo a la medianera de que se trate.

En cualquier caso, todos los voladizos que pudieran construirse deberán situarse a una altura mínima de 3,50 metros, medida desde la rasante de la acera o terreno hasta la cara inferior, del forjado o repisa de suelo del voladizo en cualquiera de sus puntos, y quedarán remetidos un mínimo de 0,20 metros de la arista exterior del bordillo.

Sección 4.ª— CONDICIONES DE USO

Artículo 108.— Zonas residenciales

En edificios exclusivos y en la planta baja de las edificaciones en manzana cerrada se permitirán los usos residenciales y públicos y terciarios en cualquiera de sus categorías, admitiéndose también el industrial de 1.ª categoría; de acuerdo siempre con lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

En las restantes plantas de los tipos de edificación indicados sólo se permitirán el uso residencial y el público y terciario en categorías 10.ª (oficinas) y 13.ª (sanitario), restringiéndose esta última a la atención de enfermos (consultorios), excluyéndose el alojamiento y tratamiento continuado de los mismos.

En el tipo de edificación en bloque exento se autorizará únicamente el uso público en edificios exclusivos.

Artículo 109.— Zona industrial

1.— Uso de industria situada en zonas independientes, siempre que cumplan lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Queda prohibido el uso residencial, pero se permite vivienda de guarda y conserje.

2.— No se excluye el uso público y el terciario.

Artículo 110.— Núcleo de uso público

Uso público, no definiéndose el uso concreto de cada parcela, al objeto de que se destine la que sea más conveniente para el Ayuntamiento.

Artículo 111.— Zona verde

Áreas destinadas a parques, jardines y juego.

Artículo 112.— Construcciones subterráneas

En sótanos y semisótanos, sólo se permitirá su utilización como garajes, aparcamientos, almacenes y para instalaciones de servicio exclusivo del uso dominante a que se destine el edificio.

Sección 5.ª— CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Artículo 113.— Disposiciones generales

1.— Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos

autorizados por estas Normas, cumplirán además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas se establece, o puedan establecerse, en la legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas, que les sean de aplicación.

2.— Sin perjuicio de la aplicación del reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigentes, todas las actividades no residenciales que se desarrollen en las zonas residenciales del casco urbano municipal estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

a) Nivel sonoro máximo 50 dB. con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de la pieza habitable más próxima. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables con las aberturas practicables del establecimiento abiertas, deduciéndose de la medición realizada el nivel sonoro del medio ambiente en el momento de la medición.

b) No producirán vibraciones molestas, ni humos ni malos olores.

c) La potencia máxima a instalar será de 10 C.V. en las que además de la licencia municipal se exigirá la autorización administrativa de la Consejería de Industria y Energía.

3.— Especialmente las viviendas cumplirán lo dispuesto en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1944, ampliada o complementada por las Normas que para las mismas se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 114.— Viviendas interiores

Se prohíbe expresamente el uso residencial en viviendas interiores, entendiéndose, aquellas que no tengan al menos la cuarta parte de su número total de piezas habitables con huecos, de superficie no inferior a la mínima exigida, que abran directamente a espacios libres públicos (calles, plazas, paseos y jardines) o patios de manzanas adyacentes.

En el tipo de edificación de bloque exento se considerará también como no interior las viviendas con huecos, en las condiciones mínimas exigidas, abiertos directamente a los espacios libres de la parcela, cuando la distancia mínima de dichos huecos a los linderos de la parcela o a los bloques colindantes del mismo solar no sea inferior a 8 metros.

Artículo 115.— Condiciones de las piezas o habitaciones

1.— Toda vivienda destinada a residencia familiar se compondrá como mínimo de dos dormitorios, estar-comedor, cocina y cuarto de aseo, con baño o ducha, lavabo y retrete, de las siguientes

dimensiones mínimas:

— Dormitorio de matrimonio: 10 m.² de superficie y 25 m.³ de cubicación libre.

— Dormitorio de dos camas: 8 m.² de superficie y 20 m.³ de cubicación libre.

— Dormitorio de una cama: 6 m.² de superficie y 15 m.³ de cubicación libre.

— Estar-comedor: 14 m.² de superficie y 35 m.³ de cubicación libre.

— Cocina: 5 m.² de superficie.

— Cuarto de baño o aseo: 2 m.² de superficie.

— Pasillos de distribución interior: 0,95 metros de ancho.

2.— Todas las piezas habitables de la vivienda así como la cocina, tendrán iluminación y ventilación directa al exterior mediante huecos cuya superficie no sea inferior a 1/8 de su superficie en planta.

3.— Los cuartos de aseo, deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus parámetros, hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los parámetros, afectados por el uso de la ducha se revestirán hasta 2,00 metros de altura. El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios. El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico, pudiendo realizarse la ventilación de los cuartos de aseos, mediante conductos de ventilación activada.

Artículo 116.— Patios de ventilación

Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a las viviendas siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/3 de la altura del edificio, con un mínimo en todo caso de 3 metros.

Artículo 117.— Escaleras

Las escaleras que permitan el acceso común a dos o más viviendas, deberán atenerse en su construcción a las condiciones siguientes:

a) Dimensiones:

— Altura máxima de tabicas: 19 centímetros

— Anchura de huella: 27 centímetros

— Longitud mínima de peldaño: 1,00 metros.

— Ancho mínimo de escalera entre parámetros: 2,20 metros.

— Número máximo de peldaños en un solo tramo: 16.

— Fondo mínimo de mesetas con puertas de accesorios: 1,20 metros.

b) Su iluminación y ventilación será normalmente directa al exterior en todas sus plantas con una superficie mínima de huecos de un metro cuadrado. No obstante, lo anterior, se admitirá la iluminación y ventilación cenital, por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta no superior a 2/3 de la superficie libre de la caja central en el que se podrá inscribir un círculo de 1,10 metros de diámetro mínimo.

Artículo 118.— Aislamiento

1.— En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas y en evitación de pérdidas energéticas en locales calefactados, debiendo, en cualquier caso, cumplimentarse las disposiciones oficiales al respecto.

2.— Particularmente las edificaciones se aislarán del terreno natural mediante cámaras de aire o capa impermeable de 0,20 metros de espesor mínimo.

Artículo 119.— Saneamiento

1.— Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas o locales, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas, y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble, hasta la red de alcantarillado.

2.— Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminizado, admitiéndose también los materiales plásticos autorizados.

Sección 6ª.— CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICION

Artículo 120.— Disposiciones de composición y materiales

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artísticos, históricos, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo o cuando, sin existir conjuntos de edificios hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisajes abiertos y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se

permitirán que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o perspectiva propia del mismo.

Artículo 121.— Disposiciones generales

1.— Tipología de la edificación: Se mantendrá la tipología edificatoria dominante en la localidad y a tal efecto deberán considerarse las características del entorno en cuanto a composición volumétrica, color, textura, etc.

2.— Cubiertas: Las cubiertas serán preferiblemente inclinadas, con o sin sotabanco, y el elemento de cubrición de teja árabe o curva o cemento, prohibiéndose taxativamente el fibrocemento o las placas traslúcidas fuera de las áreas industriales. Asimismo se prohíbe en cubiertas planas su acabado en material bituminoso o metálico. Tanto las cajas de escaleras como las demás dependencias y elementos autorizados sobre cubierta deberán quedar retranqueados de la fachada, según plano de 45°, de manera que se impida su perspectiva exterior inmediata.

3.— Fachadas: Las fachadas exteriores de los edificios se pintarán, a la cal u otro tipo de pintura similar, siempre en tonos claros. Los recercados, zócalos, cornisas, o cualquier otro tipo de molduras o adornos podrán ir con labor vista, chapados de piedra o con pintura de color según características tradicionales.

4.— Cerrajería y carpintería. La cerrajería exterior será forjada o de fundición, recomendándose la carpintería de madera vista o para pintar.

Podrá utilizarse igualmente en carpintería aquellos materiales cuyas tonalidades vayan en consonancia con las edificaciones, mediante tratamientos de lacados, etc.

5.— Las anteriores limitaciones son de obligado cumplimiento y exacto cumplimiento para las nuevas edificaciones que pudieran construirse y para las obras de renovación de elementos exteriores ya existentes. Asimismo, el Ayuntamiento de Villagonzalo podrá obligar a su adecuación a aquellas construcciones que de forma notoria y relevante estén en contraposición con las mismas con grave alteración del orden estético y compositivo dominante.

Artículo 122.— Edificios y conjuntos a proteger

Los edificios o conjuntos de edificios, elementos y recintos urbanos que por su interés histórico-artístico o paisajísticos, o por su fuerte carácter típico o tradicional, o por su marcado valor ambiental puedan ser objeto de Plan Especial, y aunque no lo sean, cualquier actuación en los mismos, o en torno a ellos,

deberán atenerse a las disposiciones que en las Normas de protección se incluyen en el Título V de la presente normativa.

Artículo 123.— Elementos urbanos singulares

1.— Las instalaciones y elementos Urbanos complementarios o accesorios, de carácter singular, tales como tendido de energía eléctrica y telefónicas, silos, depósitos, estaciones de servicio, carteles, rótulos, marquesinas, toldos, etc. se proyectarán de forma tal que no deterioren el aspecto externo tanto del casco como de los recintos urbanos que lo integren, y procurarán atenerse en general a las normas de protección que al respecto establecen anteriormente para los conjuntos históricos, artísticos o pintorescos, si bien el carácter restrictivo que inexcusablemente se señala para aquellos.

2.— En cualquier caso se estará a lo dispuesto en las disposiciones de carácter general que se establecen al principio de esta Sección.

TITULO VII. NORMAS ESPECIFICAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1.^a— CONDICIONES GENERALES

Artículo 124.— Ambito de aplicación

Las condiciones específicas que a continuación se establecen serán de obligado cumplimiento en las actuaciones a realizar en los terrenos del término municipal de Villagonzalo clasificados como suelo no urbanizable, es decir, los terrenos exteriores a la delimitación y urbanizable que figura en el Plan correspondiente.

Artículo 125.— Zonificación

El suelo no urbanizable municipal antes definido se calificará según la siguiente zonificación:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Constituirán esta zona del suelo no urbanizable municipal las áreas de protección específicas a que se refiere el artículo 140 de estas Normas, regulándose cualquier actuación urbanística en ellas por las Normas de protección que se establecen en el Título V.

Los terrenos indicados en Planos de proyecto en la zona del pantano, se destinan para uso Deportivo y de Ocio y Esparcimiento; al objeto de tratar las márgenes del mismo para Pesca e Instalación de Embarcaderos. En los mismos no admitirán segregaciones parcelarias, ni ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino y naturaleza o lesionen el

valor específico objeto de la protección, permitiéndose para la totalidad de los mismos:

Un único edificio de apoyo al uso mencionado. No se permitirá vivienda alguna. La superficie máxima de la edificación será de 400 m.², con una planta de altura máxima y en las condiciones establecidas para Suelo Urbano.

b) Suelo No Urbanizable Normal. Integrado por el resto del suelo no urbanizable municipal no sujeto a especial protección. Las actuaciones edificatorias o de uso del suelo que se realicen en esta zona se regirá por las condiciones específicas que se establecen en los artículos siguientes.

Sección 2.^a— CONDICIONES DE PARCELACION

Artículo 126.— Parcela mínima

1.— De acuerdo con lo determinado al respecto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, artículo 85.1, limitación 4.^a, se establece como parcela mínima a los efectos de cualquier actuación sobre este tipo de suelo, aquellas cuya superficie sea igual o superior a la señalada por la unidad mínima de cultivo en la Orden del Ministerio de Agricultura, de 27 de mayo de 1958, y que, para el término municipal de Villagonzalo dentro de la provincia de Badajoz, grupo 4.^o es de:

Secano: 2,00 Has.

Regadío: 0,25 Has.

2.— No obstante lo anterior, se establece con carácter excepcional y para las instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo una superficie mínima de parcela de 2.500 m.², sea cual fuere el tipo de suelo (secano o regadío), en que sitúe la actuación.

Artículo 127. Indivisibilidad de las parcelas

1.— En general, y en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria específica.

2. Particularmente y a los efectos de la presente normativa, será indivisible toda parcela o porción de terreno en la que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Las parcelas cuya superficie sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.

b) Las parcelas cuya superficie sea igual o inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que los lotes

resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes al objeto de agruparlos y formar una nueva finca, o que dichos lotes fueren destinados a los fines a que se refiere el último párrafo del artículo anterior.

c) Las parcelas cuya superficie sea menor que el doble de la señalada para la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin de las condiciones indicadas en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificadas en una proporción de volumen o superficie en relación con su área en las que se haya construido el correspondiente a toda la superficie de las mismas, o en el supuesto de que se hubiere edificado en proporción menor, salvo que las proporciones señaladas anteriormente.

e) Que se destine a instalaciones o edificaciones de utilidad pública o social, en cuyo caso podrá ser de 2.500 m².

Sección 3.^a— CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 128.— Situación de las edificaciones

Las construcciones que pudieren llegar a realizarse en esta clase de suelo obedecerán siempre al carácter aislado de las mismas, señalándose a tal efecto una separación mínima de los linderos de la parcela de 15 metros, y debiéndose respetar en todo caso respecto de la distancia a carreteras, caminos y demás vías públicas las limitaciones establecidas en las normas de protección específicas.

Artículo 129.— Tipología de la edificación

1.— Para la vivienda familiar, se prescribe con carácter obligatorio el tipo de edificio aislada y unifamiliar.

2.— Para las edificaciones de utilidad pública o interés social se establece la tipología de Bloque Exento y Nave Industrial, con la salvedad de que la distancia de los cuerpos de edificación a los linderos de la parcela no serán inferiores a la separación mínima que se establece en el artículo anterior.

Artículo 130. Ocupación

La superficie máxima de parcela a ocupar por la edificación será del 5% para construcciones destinadas a vivienda familiar y del 25% para edificaciones de utilidad pública o interés social.

Artículo 131.— Número de plantas

1.— Para vivienda familiar, dos plantas.

2.— Para edificaciones de utilidad pública e interés social de carácter industrial, una planta con posibilidad de entreplanta hasta un 50% de la superficie construida.

3.— Para edificaciones de utilidad pública o interés social que no sean de carácter industrial dos plantas, con un máximo de tres plantas para el uso hotelero.

Artículo 132.— Altura de edificación

Las alturas máximas de edificación autorizadas serán:

a) En vivienda unifamiliar: 7,50 metros.

b) En edificaciones de utilidad pública o interés social de naturaleza industrial: 750 metros.

c) En edificaciones de utilidad pública o interés social, que no sean de carácter industrial: 10,50 metros.

Artículo 133. Altura de plantas

Dada la inconcreción de las construcciones a edificar en esta clase de suelo, no se limitan específicamente las alturas máximas de las distintas plantas, que quedarán restringidas en general por la altura máxima de la edificación.

Artículo 134. Edificabilidad

La superficie máxima edificable sobre una parcela o porción de terreno, será la resultante de multiplicar la superficie de los mismos por el coeficiente de edificabilidad correspondiente, que, según fin a que se destina la construcción, será el siguiente:

— Edificaciones destinadas a vivienda familiar: 0,10 m²/m².

— Edificaciones de utilidad pública o interés social: 0,25 m²/m².

Sección 4.^a— CONDICIONES DE USO

Artículo 135.— Usos permitidos

En general, el uso exclusivo a que se destinará esta clase de suelo será el agrícola y pecuario, por lo que no podrán realizarse en el mismo otras construcciones que las dedicadas a explotaciones vinculadas a dicho uso que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planos o normas del Ministerio de Agricultura. Asimismo se admitirán, sin limitaciones de ningún tipo, las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, que se desarrollen en esta clase de suelo.

Artículo 136.— Usos limitados

No obstante lo expresado en el artículo anterior, podrán autorizarse, con carácter excepcional y siguiendo el procedimiento del artículo 31 de estas Normas, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social y edificios destinados a vivienda familiar, sujetos a las siguientes limitaciones.

a) Edificios destinados a viviendas familiares. El uso residencial quedará restringido a vivienda unifamiliar y habrán de garantizarse para su autorización la imposibilidad de formación de núcleo de población según las características objetivas que del mismo se definen en el artículo 54.

b) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social. En principio tendrán tal consideración las industrias en general que se hayan acogido a los Decretos de Preferente Localización Industrial, Preferente Localización Industrial Agraria y Preferente Localización Industrial Minera. Asimismo podrá ser objeto de esta declaración municipal aquellas otras edificaciones e instalaciones cuya utilidad o interés venga atribuido por aplicación de su legislación específica. Asimismo podrán ser objeto de esta declaración municipal aquellas otras industrias e instalaciones que supongan tal beneficio por la creación de nuevos puestos de trabajo, importancia de las inversiones o impacto en la creación de industrias subsidiarias en el ámbito municipal.

En cualquier caso habrá de justificarse debidamente la necesidad de emplazamiento rural de las edificaciones e instalaciones interesadas, limitándole el campo de los usos a implantar a los de 3.^a categoría para el industrial y a los de 1.^a, 2.^a, 4.^a, 5.^a, 6.^a, 8.^a, 10.^a, 11.^a, 12.^a, 13.^a y 14.^a para el público y terciario.

Artículo 137.— Usos prohibidos o incompatibles

Se consideran incompatibles o inadecuados para esta clase de suelo, prohibiéndose en consecuencia su implantación en el mismo los siguientes usos y categorías.

a) Residencial en vivienda plurifamiliar.

b) Industrial en 1.^a y 2.^a categoría.

c) Público y terciario en categorías 3.^a (comercial), 7.^a (garajes) y 9.^a (oficinas).

Sin embargo se faculta a la Comisión Provincial de Urbanismo para autorizar la implantación de estos usos en suelo no urbanizable siempre que en el expediente quede plenamente justificada su compatibilidad e imposibilidad de ubicación en otro medio distinto del rural.

Sección 5.^a— CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS, ESTETICAS Y DE COMPOSICION

Artículo 138.— Condiciones higiénico-sanitarias

1.— Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas cumplirán, además de las condiciones señaladas en ellas, toda y cada una de las determinaciones que sobre las mismas se establecen, o puedan establecerse, en la legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas, que les sean de aplicación.

2.— Las edificaciones destinadas a vivienda familiar además de atenerse a lo dispuesto en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1944, cumplirán las normas que respecto de las condiciones de las piezas, patios y escaleras y de aislamiento se establecen para el suelo urbano.

3.— En particular, y por lo que se refiere al saneamiento, deberán respetarse las determinaciones que sobre fosas sépticas y vertidos se expresan en el Título V de estas Normas.

Artículo 139. Condiciones estéticas y de composición

1.— Las condiciones en lugares inmediatos a edificaciones de carácter artístico-histórico, arqueológico, típico y tradicional, de gran importancia o calidad, deberán armonizar con los mismos.

2.— En los lugares de paisaje abierto y natural y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa y altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o perspectiva propia del mismo.

3.— Respecto de las condiciones de composición y materiales se seguirán en general los criterios ya expresados para el Suelo Urbano en la Sección 5.^a del Capítulo anterior de este Título, recomendándose con especial atención al mantenimiento de la tipología y características tradicionales dominantes en las edificaciones existentes en el medio rústico municipal.

Sección 6.^a— NORMAS DE PROTECCION

Artículo 140.— Ambito de aplicación

Constituye el suelo no urbanizable de protección especial las áreas de influencia de las vías de comunicación, las márgenes de los

arroyos y canales, así como las zonas destinadas a tal fin en los correspondientes planos de proyecto.

Artículo 141.— Régimen urbanístico

El Régimen urbanístico correspondiente a estas áreas es el de Suelo No Urbanizable, siendo de obligado cumplimiento todas las disposiciones establecidas en el TITULO V (NORMAS DE PROTECCION).

DISPOSICION FINAL

1.— Los planos a que hacen referencia estas normas forman parte integrante del presente proyecto de Normas de Ordenación Subsidiarias de Planeamiento de Villagonzalo y, en consecuencia, se considerarán también parte integrante de estas normas.

2.— La Memoria de dicho Proyecto contiene su justificación, por lo que puede aplicarse como interpretadora de estas normas y de los Planos que la complementan.

DISPOSICION TRANSITORIA

Los expedientes de licencia urbanística incoados con anterioridad a la aprobación definitiva de estas normas, cuando estuviera completa la documentación, serán tramitadas conforme al ordenamiento anterior, pero si la petición del solicitante estuviera en contradicción grave con la Normativa Urbanística establecida, el Ayuntamiento de Villagonzalo podrá denegarla, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

RESOLUCION de 27 de septiembre de 1994, de la Dirección General de Infraestructura, por la que se adjudica definitivamente la ejecución de las obras de «Abastecimiento a Acebo, Hoyos, Perales del Puerto y Cilleros».

Visto el resultado de la Mesa de Contratación celebrada el día 11 de julio de 1994, así como el informe técnico y la propuesta de adjudicación que al respecto emite el Servicio de Obras Hidráulicas; esta Dirección General de Infraestructura en virtud de las facultades conferidas por el Consejo de Gobierno, teniendo en cuenta el Reglamento General de Contratación del Estado y en virtud de las atribuciones que me confiere la Orden del Excmo. Sr. Consejero de fecha 15 de julio de 1992 (D.O.E. n.º 58, de 23/07/92),

RESUELVE

Adjudicar definitivamente la ejecución de las obras de «ABASTECIMIENTO A ACEBO, HOYOS, PERALES DEL PUERTO Y CILLEROS», a la Unión Temporal de Empresas OCP CONSTRUCCIONES, S.A. - M. JOCA, S.A., en su oferta variante, en la cantidad de MIL CINCUENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTAS DIECISIETE MIL TRESCIENTAS PESETAS (1.059.917.300 pts.), IVA incluido; y por tanto, aprobar técnicamente el proyecto de la mencionada oferta.

Mérida, 27 de septiembre de 1994.

El Director General de Infraestructura
MIGUEL GARCIA LEDO