



## S U M A R I O

### III. Otras Resoluciones

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente

**Normas Subsidiarias.**— Resolución de 26 de abril de 1994, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zalamea de la Serena ..... 4109

## III. Otras Resoluciones

### CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

*RESOLUCION de 26 de abril de 1994, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zalamea de la Serena.*

La Comisión de Urbanismo de Extremadura, en sesión de 26 de abril de 1994, examinado el expediente de referencia, adoptó la resolución siguiente:

Visto el expediente relativo a Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zalamea de la Serena, en el que se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el artº 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y cumplido el trámite de información pública.

Vistos los informes técnico y jurídico evacuados por el Servicio de Urbanismo.

En virtud de las competencias asumidas Estatutariamente (artº 7.1.2 del Estatuto de Autonomía de Extremadura, aprobado por

L.O. 1/1983, de 25 de febrero), transferidas por el Estado (Real Decreto 2912/79, de 21 de diciembre) y asignadas a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente por Decreto de 10 de julio de 1986, Diario Oficial de Extremadura n.º 60, de 22 de julio de 1986.

La Comisión de Urbanismo de Extremadura, tras deliberación y votación, conforme a las atribuciones que tiene conferidas por el Decreto 136/89, de 5 de diciembre (D.O.E. n.º 98, de 14 de diciembre de 1989),

### ACUERDA

Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zalamea de la Serena.

Contra esta 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.

YºBº

El Presidente  
EDUARDO DE ORDUÑA PUEBLA

El Secretario  
FERNANDO CEBALLOS-ZUÑIGA RODRIGUEZ

### ANEXO

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZALAMEA DE LA SERENA

#### DOCUMENTO N.º 4: NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS

#### CAPITULO I. NORMAS DE CARACTER GENERAL.

##### Artículo 1.1. Objeto y naturaleza

##### 1.1.1. Objeto y fundamento

El objeto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

##### 1.1.2. Revisión y adaptación

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, como revisión formal de las precedentes, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Badajoz, el 28 de abril de 1986, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, artº 109.

##### Artículo 1.2. Ambito de aplicación

Las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal de Zalamea de la Serena.

##### Artículo 1.3. Vigencia

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor a partir de los quince días siguientes a la fecha de publicación en el Diario Oficial de Extremadura del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo de la Junta de Extremadura. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

##### Artículo 1.4. Efectos

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

##### 1.4.1. Publicidad

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información de régimen aplicable a una finca.

##### 1.4.2. Obligatoriedad

Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto

de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

#### 1.4.3. Ejecutoriedad

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez transcurridos quince días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en los artículos del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### Artículo 1.5. Revisión, modificación y suspensión

##### 1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.

##### 1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. Esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto con la Junta.

##### 1.5.3. Supuestos generales de revisión

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

A.— Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.

B.— Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

C.— Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.

D.— Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o comarcal.

E.— Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.

F.— Cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco Antiguo que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.

G.— Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

H.— Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución, Polígonos y Sectores.

##### 1.5.4. Iniciación de la revisión

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 126.6 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y disposiciones concordantes de la Junta de Extremadura.

##### 1.5.5. Modificaciones puntuales

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas

Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la norma 1.5.3 procederá la revisión anticipada.

#### 1.5.6. Suspensión del Planeamiento

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Junta Extremadura, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en el artº 130 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y artº 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

#### Artículo 1.6. Afecciones, normativa complementaria

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

##### 1.6.1. Normativa básica

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamentos; para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás Normas que las desarrollan, así como la normativa específica de la Junta de Extremadura.

#### Artículo 1.7. Contenido documental

Contenido Documental.— Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

- 1.— Información Urbanística constituida por memoria informativa y planos de información.
- 2.— Memoria Justificativa.
- 3.— Normas Urbanísticas.
- 4.— Planos de Ordenación.

#### Artículo 1.8. Normas de interpretación

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido

propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción y/o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

## CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

### Artículo 2.1. Clasificación del suelo

En virtud de la legislación vigente, las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

2.1.1. Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Suelo apto para Urbanizar (Suelo Urbanizable), y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas se distinguen los siguientes:

A.— El suelo no urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola,

forestal o natural.

Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Cap. 10 de estas Normas.

B.— El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a adquirir tal situación.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Cap. 8 de estas Normas.

C.— El suelo apto para urbanizar (Suelo urbanizable) comprende las áreas que por ejecución y desarrollo de las Normas Subsidiarias pueden ser ocupadas.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Cap. 9 de estas Normas.

Igualmente se define la «estructura general y orgánica del territorio» a través de:

A.— Los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

B.— Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenanza, a las que se les asignan usos globales pormenorizados y la intensidad de los mismos.

## Artículo 2.2. Sistemas generales y locales

2.2.1. Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias.

2.2.2. Constituyen los Sistemas Generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los Sistemas Locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos como Unidades de Actuación a las que se vinculan.

2.2.3. Los Sistemas Generales y Locales definidos por las Normas Subsidiarias se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

## Artículo 2.3. Construcciones e instalaciones de carácter provisional

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas otras de carácter provisional a que se refiere el artº 136.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a

indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

Estas obras exigirán previo informe favorable de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

## Artículo 2.4. Incidencias de las Normas sobre las edificaciones existentes

En el suelo urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se observarán las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

### 2.4.1. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

En particular, si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

### 2.4.2. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones del artº 137.3 del Texto Refundido de la Ley sobre

Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años, o para las situadas en el Suelo No Urbanizable que sean susceptibles de expropiación o demolición, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

2.4.3. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación.

En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado 2.4.2. anterior para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa, y específicamente de las condiciones de edificación señalada para la zona de ordenanza que le corresponda en Suelo Urbano, o la descrita para el Suelo No Urbanizable.

No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en el Suelo No Urbanizable se declaren expresamente incompatibles con el medio.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previo o simultáneamente, garantizadas en este caso mediante aval, las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en la Norma.

Artículo 2.5. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se

regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

### CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS

Artículo 3.1. Condiciones generales para su desarrollo

3.1.1. La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

3.1.2. En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento, o la Administración actuante en su caso, podrá proceder, según las distintas clases de suelo, a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Artículo 3.2. Tipos de proyectos

3.2.1. Objeto

La aplicación de los siguientes proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.2.2. Tipos

Los planes y proyectos que pueden desarrollar estas Normas Subsidiarias, son los siguientes:

- Planes Parciales.
- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

### 3.2.3. Planes Parciales

#### A.— Contenido.

Los Planes Parciales, figuras de planeamiento por medio de los que se llevará a cabo el desarrollo del suelo clasificado como Suelo Apto para Urbanizar por estas Normas Subsidiarias, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 83 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y del Capítulo Quinto del Título I (artículos 43 al 64 ambos inclusivos) del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la citada Ley.

De tratarse de planes parciales de iniciativa privada, con carácter previo a la redacción del Plan Parcial definitivo, se presentará un avance que contenga una memoria en la que se explicita la finalidad que se pretende, los medios económicos de que dispone, las etapas en que se proyecta desarrollar el Plan Parcial y una descripción de la ordenación propuesta. Se acompañará al menos un plano explicativo a escala 1/2.000 con curvas de nivel de un (1) metro en un (1) metro en el que se delimite claramente el sector objeto del Plan Parcial. Sobre este avance de documento el Ayuntamiento expondrá sus sugerencias, sin que en ningún caso tengan más alcance que el meramente informativo.

El Proyecto del Plan Parcial incluirá los siguientes documentos, que habrán de responder en todo al contenido marcado por la legislación urbanística vigente citada y a las determinaciones particulares establecidas por estas Normas Urbanísticas.

#### I.— Información:

Información general del sector en relación con el pueblo y con el Planeamiento de nivel superior así como información sobre el sector. Incluirá como mínimo:

##### I.1.— Documentos escritos:

- Determinaciones y previsiones de planeamiento superior.
- Características materiales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, etc.

— Infraestructuras existentes, abastecimiento de aguas y energía eléctrica disponible, capacidad de las redes de evacuación generales, etc.

##### 1.2. Documentos gráficos:

Deberán reflejar el estado actual de los terrenos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetaciones y usos existentes. La escala mínima será de 1/2.000.

— Situación en relación con la estructura orgánica correspondiente del planeamiento superior.

— Ordenación establecida para el sector por las Normas Subsidiarias.

— Topográfico con curvas de nivel de un (1) metro en un (1) metro.

— Edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existente.

#### 2.— Memoria Justificativa de la Ordenación y sus determinaciones:

##### 2.1. Conclusiones de la información.

##### 2.2. Objetivos y criterios de la Ordenación del territorio.

##### 2.3. Descripción del Planeamiento y la solución propuesta.

2.4. Adecuación del Planeamiento y la solución propuesta a los estándares fijados en el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como los artículos 43 al 64, ambos inclusivos, del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la citada Ley.

2.5. Cuadros de características del Planeamiento incluyendo todos los datos numéricos necesarios para la interpretación adecuada de las características del Planeamiento.

##### 2.6. Estudio económico-financiero.

##### 2.7. Plan de Etapas.

#### 3.— Ordenanzas.

Normativa sobre el uso y aprovechamiento de edificación en base a las que se establecen estas Normas Urbanísticas, conteniendo como mínimo los siguientes apartados:

— Generalidades y terminología de conceptos.

— Zonas de ordenanza y tipologías edificatorias (incluirán condiciones de parcela, de volumen, de las edificaciones, de usos, estéticas y compositivas).

— Normas para desarrollo y gestión.

#### 4.— Planos.

Para todo lo referente a planos se estará a lo estipulado en los artículos 59 y 60 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### B.— Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el Promotor, se constituirá por éste una garantía del 3% del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según el

Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial.

C.— Tramitación y competencia para aprobación.

Los planes parciales se tramitarán y su competencia para la aprobación será de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 116 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como al artículo 138 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la citada Ley.

D.— Formulación.

La competencia para la formulación de planes parciales viene recogida en el artículo 111.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como en el artículo 136 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley que se ha citado anteriormente.

### 3.2.4. Planes Especiales

A.— Contenido.

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. Para las disposiciones generales, clases, determinaciones, documentos y particularidades de los planes especiales se estará a lo estipulado en el artículo 84 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y, según clases, a los artículos 85 y 86 del mismo Texto Refundido, así como al Capítulo Noveno del Título I, artículos 76 al 87 ambos inclusivos, del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la citada Ley.

I.— En todo caso en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:

— Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciara espacios públicos y privados y dentro de cada uno de ellos los espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.

— Determinación de ámbito y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.

— Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.

— Determinación de afecciones y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.

— Afecciones puntuales de uso y/o volumen derivados de la

protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.

— Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.

— Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Solo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija, podrá justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de especies vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

— Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistemas de actuación para cada uno de ellos.

— Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos públicos y privados competentes.

2.— Asimismo y en todo caso en el ámbito del suelo no urbanizable los Planes Especiales contendrán necesariamente:

— Ambito de la actuación.

— Descripción de las características del sistema general:

- Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.
- Definición de áreas sujetas a transformación susceptibles de edificación y determinación concreta de esta o su área de movimiento.
- Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.
- Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:

Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.

Normativa de protección, en su caso, previa catalogación de elementos de interés urbanístico.

— Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con la redes municipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos,...).

— Descripción, en el caso de suelo urbanizable, de los condicionantes de uso y volumen de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.

— Condiciones estéticas y de protección de paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medio ambientales de la zona.

— Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados, en su caso).

- Programación de obras.
- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
- En el caso de suelo Urbanizable, compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.
- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

#### B.— Tramitación.

Los planes especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 116 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

#### C.— Formulación:

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, está regulada en el artículo 111 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como los artículos 143 a 148, ambos inclusivos, del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley que se cita.

### 3.2.5. Estudios de Detalle

#### A.— Contenido:

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el artículo 91 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

- Ambito de actuación.
- Determinación de las Normas Subsidiarias para el ámbito de ordenación:
  - Calificación pormenorizada del suelo.
  - Ordenanzas de usos y edificación aplicables.
  - Definición de alineaciones y rasantes.
  - Características específicas de gestión, en su caso, condiciones particulares de la Unidad de Ejecución que le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de reajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, prevista por las Normas.

— Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar accesos a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resultaren de cesión gratuita al municipio.

— La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.

- La justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

— La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde estos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas y accesibles desde vía pública.

#### B.— Tramitación:

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 117 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente en el plazo de 10 días a fin de cumplimentar el trámite previsto en el artículo 140.5 del Reglamento de Planeamiento.

#### C.— Formulación:

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

### 3.2.6. Proyectos de Urbanización

#### A.— Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 92 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los artículos 69 y 70

del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

#### B.— Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor en el desarrollo del Suelo Urbano, se constituirá por éste una garantía mínima del 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación o polígono.

La utilización de estas garantías, el procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución, se adecuará a lo establecido por los Organos Competentes de la Junta de Extremadura.

En el Suelo Apto para Urbanizar, se estará a lo señalado igualmente por la Junta de Extremadura.

#### C.— Tramitación.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana y el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### D.— Formulación.

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

### 3.2.7. Proyectos de Obras Ordinarias

#### A.— Contenido

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones

de definición requeridas para una correcta ejecución (artº 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos del paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyectos (pasos de peatones, imbornales, etc), acabados, texturas y coloraciones.

#### B.— Tramitación.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

#### C.— Formulación.

Será la establecida para los Proyectos de Urbanización.

### 3.2.8. Proyecto de Reparcelación

#### A.— Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

#### B.— Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

### 3.2.9. Proyectos de Compensación

#### A.— Contenido.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

#### B.— Tramitación y formulación.

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento de Gestión.

### 3.2.10. Proyectos de Expropiación

#### A.— Contenido, Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el artº 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el artº 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1:5.000 sobre cartografía del Centro de Gestión Catastral provincial.

### 3.2.11. Proyectos de Parcelación

#### A.— Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

— Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.

— Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

— Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.

— Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

— Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes con su superficie, uso y aprovechamiento.

#### B.— Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en la norma.

### 3.2.12. Proyectos de Edificación

#### A.— Contenido.

Los Proyectos de Edificación contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por un técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Edificación (Capítulo 5 de este documento).

#### B.— Tramitación.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

#### C.— Formulación.

Semejante a la establecida para los Proyectos de Obras Ordinarias (véase 3.2.7.C.).

### Artículo 3.3. Condiciones de actuación y ejecución de las Normas Subsidiarias

#### 3.3.1. Ambito de Actuación

##### A.— Tipos de ámbitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano se realizarán siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

En la delimitación de las unidades de Gestión contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente Polígono o Unidad de Actuación.

##### B.— Requisitos para la delimitación.

La delimitación de Polígonos en los Sectores en el Suelo Urbano, se realizará con los requisitos de los artículos 144 y 145 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y concordantes del Reglamento de Gestión.

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano atenderá al procedimiento del artículo 146.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana concordantes.

##### C.— Formulación.

La determinación y delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación no contenidos en las Normas Subsidiarias podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artº 38 del Reglamento de Gestión.

### 3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación

La ejecución de las Unidades de Gestión se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

El sistema de actuación de cada unidad de gestión delimitada será el señalado en las fichas correspondientes de estas Normas Subsidiarias, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

Las unidades de gestión no definidas en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada, fije otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

### 3.3.3. Sistemas de Compensación

#### A.— Definición.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos:

#### A.1.— Compensación en Polígonos o Unidades de Ejecución de propietario único.

Cuando se trate de un sólo propietario de los terrenos de Polígonos o Unidad de Ejecución, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en la que no exista oposición de ninguno de sus condueños, no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 15% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante si se trata de Suelo Apto para Urbanizar, salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica, la cual deberá determinarse con arreglo al procedimiento establecido en el artº 50 y 51 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

#### A.2.— Compensación en Polígonos o Unidades de Ejecución de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total del Polígono o Unidad de Ejecución.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie del Polígono o, de existir, Unidad de Ejecución.

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del artº 155 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de Actuación con las determinaciones del artº 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

**B.— Ejecución de las obras de urbanización.**

El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de actuación, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

**C.— Cesión de terrenos y obras de urbanización.**

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias. No obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

**D.— Incumplimiento y responsabilidades.**

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de un Polígono o Unidad de Ejecución, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

**3.3.4. Sistema de Cooperación****A.— Definición.**

El sistema de cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios del Polígono o, de existir, Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Actuación, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el artº 73 del Reglamento de Gestión.

**B.— Cooperación en Polígonos o Unidades de Ejecución de innecesaria reparcelación.**

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

**B.1.—** Cuando en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del Polígono o, si es el caso, Unidad de Ejecución pertenezcan a un solo propietario.

**B.2.—** Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias que afecte a una superficie anteriormente reparcelada,

sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.

**B.3.—** Cuando en Suelo Apto para Urbanizar, el propietario único o, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.

**B.4.—** Cuando no concurra ninguna de las causas que se enumeran en el artº 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación previa declaración de los propietarios de acuerdo con ellos cuando así se requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación además de la cesiones de derecho correspondiente.

**C.— Cooperación en Polígonos o Unidades de Ejecución de obligatoria reparcelación.**

La reparcelación será necesaria cuando no se dé ninguno de los supuestos del artº 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

**A.—** La distribución justa entre los intereses de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

**B.—** La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución.

Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunto y simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del Polígono o Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otra que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el artº 106

del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos o si antes los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general será el regulado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo Título.

a1) Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el artº 115 del Reglamento de Gestión.

b1) Reparcelación simplemente económica: Cuando más del 50% de la superficie edificable de un polígono o unidad de ejecución haya edificado conforme a las Normas Subsidiarias, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del artº 116 del Reglamento de Gestión.

c1) Normalización de fincas: Cuando sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión. La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, Proyecto de reparcelación, Escritura de reparcelación voluntaria, Proyecto de reparcelación económica o Proyecto de normalización de fincas, producirá los siguientes efectos.

a2) Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.

b2) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

c2) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

D.— Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

D.1.— Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

D.2.— Si la parcelación fuera necesaria, en proporción al valor de las fincas que sean adjudicadas. El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exención de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutar por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamiento de las cuotas.

E.— Cesión de terrenos y obras de urbanización.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesiedad de la reparcelación, a cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

### 3.3.5. Sistema de expropiación

A.— Objeto y procedimiento.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

A.1.— Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante la

imposición de contribuciones especiales.

A.2.— Para la urbanización de Polígonos o Unidades de Ejecución completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas Subsidiarias.

En este caso se seguirá el Procedimiento del Sistema de expropiación, determinado en los artº 199 a 212 del Reglamento de Gestión.

A.3.— Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

B.— Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Normas Reglamentarias.

### 3.3.6. Cesiones obligatorias

A.— Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y/o de cada uno de los Planes Parciales y Estudios de Detalle que las desarrollen.

B.— En suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y Centros de Educación General Básica, el servicio del Polígono o Unidad de Ejecución correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.

En todo caso y con independencia de la poligonación, se cederán gratuitamente los terrenos destinados a vías peatonales o rodadas.

### 3.3.7. Costes de la Urbanización

A.— Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una situación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

A.1.— El coste de redacción y tramitaciones de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.

A.2.— El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el artº 60 del Reglamento de Gestión.

A.3.— El coste de las obras de urbanización que se detallan en

el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B.— Obras.

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de un Polígono o Unidad de Ejecución, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos:

B.1.— Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

B.2.— Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución o Polígono.

B.3.— Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

B.4.— Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

B.5.— Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores del Polígono o Unidad de Ejecución o Plan Parcial.

Los particulares afectados por obras de urbanización en un Polígono o Unidad de Actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C.— Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar:

C.1.— A la exención de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

C.2.— A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas; siendo beneficiarios de la

expropiación la propia Administración o la junta de compensación, según los casos.

### 3.3.8. Conservación de la Urbanización

Los propietarios de los terrenos comprendidos en un Polígono o Unidad de Ejecución quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las Normas Subsidiarias.

Los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el artº 69 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad Urbanística colaboradora, en caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad encargada de la conservación.

### 3.3.9. Derecho a edificar

#### A.— Edificación de parcelas urbanizadas.

Solo podrá edificarse en suelo urbano en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en los artículos 10 y 11 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siempre que la vía que da a la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Cuando se trate de Polígonos o Unidades de Ejecución, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

A.1.— Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

A.2.— Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias.

A.3.— Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

A.4.— Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

#### B.— Urbanización y edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación se cumplan todos los requisitos siguientes:

B.1.— Que tratándose de suelo incluido en un Polígono o Unidad de Ejecución se hayan cumplido los requisitos 1), 2) y 3) del apartado «A» anterior.

B.2.— Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

B.3.— Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

B.4.— El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

B.5.— 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, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

B.6.— Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se compromete a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicios del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere al apartado anterior.

### Artículo 3.4. Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución

#### 3.4.1. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artº I del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

#### 3.4.2. Régimen General

Las licencias urbanísticas, en general, se registrarán por los artículos 242, 243 y 244 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y I a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas Subsidiarias de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

#### 3.4.3. Procedimiento

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artº 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente.

##### A.— Licencias de Parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

##### B.— Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de

Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artº 70.

##### C.— Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

C.1.— Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

C.2.— Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

##### D.— Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.4.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

D.1.— Plano de situación de la obra.

D.2.— Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.

D.3.— Relación de materiales de acabado que se van a utilizar

D.4 — Presupuesto real de la obra.

D.5.— Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

##### E.— Licencias de apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

En la solicitud de licencias de apertura para uso industrial, se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como, el volumen y periodicidad de los mismos.

En cada parcela sólo podrá concederse licencia, a una única

actividad, correspondiente a una sola empresa o razón social.

La concesión de licencias de Actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación estando supeditada la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el organismo de la Administración Central o Autónoma competente.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

#### 3.4.4. Autorizaciones concurrentes

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Junta de Extremadura.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de caso como el regulado en el apartado 1 del artº 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961 y a la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el artº 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

#### 3.4.5. Caducidad y Prórroga

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al

presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

#### 3.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañará el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

A.— Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

B.— Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

C.— Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

#### 3.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial

De acuerdo con lo establecido en el artº 44 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del artº 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar o escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

#### 3.4.8. Deber de Conservación. Ordenes de Ejecución

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier

tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los artículos 245 y 246 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### 3.4.9. Declaración del estado ruinoso

El artº 247.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el artº 247 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

#### 3.4.10. Obra menor

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

— Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

— Que la obra, ya sea de modificación, reforma o repercusión, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

— Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

— Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un proyecto complejo,

siempre y cuando:

— Que la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado.

— El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal:

A.— Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

A.1.— Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

A.2.— Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obra mayores.

A.3.— Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

A.4.— Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

A.5.— Colocación de postes de todo tipo.

A.6.— Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas a la vía pública.

B.— Obras auxiliares de la construcción.

B.1.— Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.

B.2.— Construcción de puentes, andamios y similares.

B.3.— Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayor.

B.4.— Acotamiento de fachadas.

B.5.— Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

B.6.— Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

B.7.— Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C.— Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

C.1.— Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

C.2.— Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

C.3.— Reparación de cubiertas y azoteas.

C.4.— Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

C.5.— Colocación de puertas y persianas en aberturas.

C.6.— Colocación de rejas.

C.7.— Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

C.8.— Reparación o sustitución de balcones, repisa o elementos salientes.

C.9.— Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

C.10.— Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

C.11.— Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

C.12.— Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.

C.13.— Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más de 20% de la superficie de ésta.

D.— Obra en las parcelas y en la vía pública.

D.1.— Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

D.2.— Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m.<sup>2</sup>) de superficie total.

D.3.— Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

D.4.— Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.

D.5.— Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

#### CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE CADA USO

##### Artículo 4.1. Concepto

1.— Se entiende por uso del suelo la actividad a que éste va destinado o por la que se encuentre afectado.

2.— Las Normas Subsidiarias establecen la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación en suelo urbano mediante la asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas. En el suelo urbanizable asigna los usos

globales de la zona o área señalando, asimismo, los usos incompatibles dentro de las mismas.

#### Artículo 4.2. Tipos y disposición de usos

Para prohibir, permitir o condicionar los usos en las diferentes áreas comprendidas en la ordenación se consideran los siguientes usos:

- a) Residencial
- b) Hotelero
- c) Comercial
- d) Administrativo
- e) Industrial
- f) Garaje y estacionamiento
- g) Educativo
- h) Sanitario-asistencial
- i) Socio-cultural
- j) Religioso
- k) Deportivo
- l) Recreativo
- m) Abastecimiento
- n) Transportes
- o) Zonas verdes

#### Artículo 4.3. Uso residencial

I.— Es el correspondiente a edificios o parte de un edificio destinados a residencia de personas o familias. Se distinguen dos categorías:

- a) Categoría 1.<sup>a</sup>: Vivienda unifamiliar.— Es aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.
- b) Categoría 2.<sup>a</sup>: Vivienda agrupada.— Es aquella que en su edificación encierra varias viviendas con uno o varios accesos comunes a éstas.

Además de las normas particulares de la zona se consideran condiciones generales para todas las categorías, las siguientes:

A.— Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable.

B.— Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable, deberá disponer de abertura practicable,

sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables, podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

En ambos casos, la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m<sup>2</sup>.

C.— Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Superficie útil	Potencia mínima
<80 m <sup>2</sup>	3.000 W.
81 a 150 m <sup>2</sup>	5.000 W.
>150 m <sup>2</sup>	8.000 W.

C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

C.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

C.5. De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

D.— Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,8 m. por encima del caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

E.— Condición de superficie y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-

comedor, cocina, 1 dormitorio y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

— Cocina: 5 m.<sup>2</sup>

— Salón-comedor: 15 m.<sup>2</sup> en vivienda de menos de tres dormitorios y 20 m.<sup>2</sup> en vivienda de más de tres dormitorios.

— Dormitorio: 6 m.<sup>2</sup> el individual y 10 m.<sup>2</sup> los dobles, de superficie útil, sin armarios.

— Baños (inodoro, lavabo, bidet y ducha): 3 m.<sup>2</sup>

— Aseo (inodoro, lavabo): 1,10 m.<sup>2</sup>

El ancho mínimo de los pasillos será de 0,80 m.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios.

#### Artículo 4.4. Uso Terciario: Comercial, oficinas y hospedaje

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados A, B y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

##### 4.4.1. Hospedaje

Es el correspondiente a edificios o parte de los mismos que se destinen a alojamiento temporal para transeuntes como hoteles, moteles, pensiones, apartamento-hoteles y en general todos los establecimientos de hostelería.

Además de las normas particulares de la zona, cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes para esta clase de alojamientos.

##### 4.4.2. Comercial

1.— Comprende las siguientes categorías:

a) Categoría 1.<sup>ª</sup>: Locales abiertos al público, destinados a venta al detalle o a la prestación de servicios personales.

b) Categoría 2.<sup>ª</sup>: Servicios de hostelería, tales como restaurantes, cafeterías y bares.

En el caso a) se diferencian dos situaciones:

Situación A: En planta baja.

Situación B: Locales comerciales ocupando varias plantas.

a) En el caso de que en el edificio exista uso residencial, éste deberá disponer de escalera y accesos independientes.

En situación B, no podrá haber viviendas en la misma planta o

en planta inferior al uso comercial en un mismo edificio.

b) Los locales destinados a comercio deberán estar dotados de luz y ventilación natural o artificial. La ventilación natural ha de establecerse por huecos verticales en fachada, patios de manzana o de parcela que posean las dimensiones mínimas prescritas por la Ordenanza y cuya superficie en metros cuadrados no sea menor que 1/8 de la superficie en planta de la totalidad de los locales utilizados para el público, y los que exijan permanencia continuada del personal de dependencia o guardería del comercio. De no reunir el local las condiciones fijadas en el párrafo anterior, se exigirá iluminación y ventilación artificiales, previa presentación reglamentaria del proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Dicha instalación será sometida a revisión antes de la apertura del local, y podrá serlo después de ello en cualquier momento, para comprobar su buen funcionamiento y deberá garantizar como mínimo la renovación horaria del volumen total del aire del local.

c) La zona destinada a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m.<sup>2</sup> y su altura no será inferior a 3 m. y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, a no ser la del titular del comercio.

d) Podrán establecerse galerías interiores voladas y abiertas o altillos practicable dentro de los comercios y de los locales, siempre que su vuelo a partir de los muros no exceda de dos metros y la altura límite mínima sea de 2,20 metros por debajo y 1,90 m. por encima del saliente.

Para un ancho o saliente mayor se requerirán alturas mínimas libres de 2,50 m., tanto por encima como por debajo del techo proyectado.

e) Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro.

f) Todo comercio o conjunto de comercios agrupados en un solo local estará dotado de cuarto de aseo por cada 150 m.<sup>2</sup>, de local o fracción de superficie mínima de 1,50 m.<sup>2</sup> con ventilación por ventana o chimenea de ventilación y estará dotado por lo menos de un lavabo y de inodoro. A partir de 150 m.<sup>2</sup> se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.

Pueden quedar dispensados de este requisito los locales comerciales de menos de 50 m.<sup>2</sup>, si la vivienda aneja dispone y permite el uso de dichos servicios. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

g) En los locales comerciales que forman conjunto como ocurre en los mercados de abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios

correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de los locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

h) Cuando el local esté ubicado en planta semisótano con entrada directa por la vía pública, dicha entrada deberá tener una altura libre mínima de dos metros, contados hasta la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera. El local tendrá una altura mínima de 3,00 m., y el desnivel se salvará con una escalera de peldaños de 28 x 17 como máximo para huella y contrahuella. Habrá de dejarse también una meseta de 1 metro de ancho como mínimo a nivel de batiente donde puede afectarse el giro de la puerta de entrada.

i) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandante la supresión de molestias, olores humos y vibraciones, etc.

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

3.— En el caso b) se estará a lo dispuesto en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto.

#### 4.4.3. Administrativo

1.— Comprende las actividades administrativas y burocráticas y de gestión, relacionadas con las actividades de oficinas y despachos.

2.— Los locales destinados a oficinas satisfarán las condiciones siguientes:

a) Tendrán una superficie mínima de 6 m.<sup>2</sup> por cada empleado, con un volumen mínimo de 15 m.<sup>3</sup>

b) Dispondrán de cuarto de aseo, dotado como mínimo de lavabo e inodoro por cada 100 m.<sup>2</sup> de local o fracción. A partir de 100 m.<sup>2</sup>, se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales para lo que dispondrán de un vestíbulo de aislamiento.

c) La luz y ventilación podrán ser naturales o artificiales. Deberán cumplir las condiciones establecidas en el punto 4.4.2.2. b).

#### Artículo 4.5. Uso Dotacional de Aparcamiento

A.— Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones

mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche.

Las rampas por las que circulen vehículos tendrán una pendiente máxima de 16%.

#### Artículo 4.6. Uso industrial

##### 4.6.1. Definición y Categorías

Es el correspondiente a los establecimientos destinados a la transformación de materias o productos para su uso ulterior o los destinados al almacenaje de dichos productos o exposición, reparación y guarda de maquinaria. Se establecen las siguientes clases:

— Industrias sin molestias.

— Pequeña industria.

— Industria ligera.

— Industria grande.

— Industria nocivas, insalubres o peligrosas.

El uso de industrias vendrá regulado por las prescripciones contenidas en el presente capítulo, las Ordenanzas Municipales de Policía, el Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales y demás disposiciones del Estado que regulan la concesión de licencias de instalaciones y actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

El uso industrial se clasifica en las siguientes categorías:

A) Categoría 1.<sup>a</sup>: Industrias sin molestias para la vivienda, de tipo familiar o con algunos empleados y sin producir desprendimiento de gases, polvo, ruidos, vibraciones y no generar un tráfico especial.

B) Categoría 2.<sup>a</sup>: Pequeña industria. Comprende pequeñas industrias que pueden producir algunas molestias permisibles según situación con respecto a la vivienda.

C) Categoría 3.<sup>a</sup>: Industria ligera. Comprende instalaciones industriales de tamaño variable entre 250 y 3.000 m.<sup>2</sup> de superficie, que normalmente requieren instalación en zonas industriales pero que en ciertos casos pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existentes no justifique limitación más rigurosa.

D) Categoría 4.<sup>a</sup>: Industrias grandes. Se trata de las instalaciones industriales de gran tamaño sin prácticamente más limitaciones

que la superficie ocupada no exceda de 5.000 m.<sup>2</sup> y no estén calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas.

E) Categoría 5.<sup>a</sup>: Industrias que sean nocivas, insalubres o peligrosas. A efectos de las ordenanzas se entiende que la permisividad de una categoría supone la de las anteriores.

#### 4.6.2. Situaciones de la industria respecto de la vivienda

Con el fin de establecer los grados de compatibilidad del uso industrial con el uso residencial, se consideran seis situaciones de la industria en relación con la vivienda.

- Situación A.— En edificios de vivienda en planta de piso.
- Situación B.— En edificios de vivienda en planta baja o en anexos a vivienda unifamiliar.
- Situación C.— En naves independientes, o en edificios exclusivos, en patios interiores de manzana o en parcelas interiores.
- Situación D.— En edificios independientes entre medianeras y en fachada a la calle.
- Situación E.— En edificios independientes rodeados de espacios libres o calles o bien formando manzanas industriales.
- Situación F.— En zonas industriales.

A efectos de las ordenanzas se entiende que al permitirse una situación de compatibilidad, se permiten las anteriores salvo determinación específica.

La regulación de categorías de industrias admitidas en cada situación se realiza señalando los límites máximos de potencia de la maquinaria, de superficie máxima de la industria y de intensidad sonora, admitidos para cada categoría y situación.

#### 4.6.3. Condiciones exigidas a la industria:

Situaciones respecto a la vivienda	A	B	C	D	E	F	
Categoría 1. <sup>a</sup>	1/2 40 40	100 45					C.V m. <sup>2</sup> dB
Categoría 2. <sup>a</sup>	No	6 200 45	15 600 50	35 750 55			C.V m. <sup>2</sup> dB
Categoría 3. <sup>a</sup>	No	15 300 50	25 1.000 60	50 2.000 70	100 3.000 80		C.V m. <sup>2</sup> dB
Categoría 4. <sup>a</sup>	No	No	No	No	No	Ilím. 5.000 100	C.V m. <sup>2</sup> dB

Categoría 5.<sup>a</sup>: Las industrias que sean nocivas, peligrosas o insalubres deberán ubicarse de forma que cumplan con la legislación competente. La medición en decibelios o Fons se efectuará en la parte exterior de la medianera de la industria o desde el dominio más afectado. A efectos de la medición de decibelios, los máximos permitidos tampoco serán rebasados por el efecto suma de varias industrias. En todos los límites de potencia mecánica instalada, se admite como norma general un aumento del 50% de los valores máximos establecidos para aquellas industrias que utilicen máquinas accionadas por motores acoplados directamente.

Los establecimientos industriales actualmente permitidos y que no estén de acuerdo con el uso establecido para su zona, realizarán las obras necesarias para asegurar los aislamientos fónicos y contra el fuego, que les correspondan por su categoría, y se pondrán de acuerdo con las reglamentaciones de seguridad en el plazo marcado por las Autoridades Municipales.

Además de las obras mencionadas, pueden realizar, si la industria está situada en edificios de vivienda o en patio interior de manzana, aquellas ampliaciones de local y maquinaria que vengan a completar los valores límites de uso industrial, fijados por las presentes normas, no permitiéndose ampliación si las industrias están prohibidas en la zona correspondiente.

El uso de garajes, salvo indicación contraria, en una zona determinada, podrá tener más superficie de la prevista en la zona industrial correspondiente a cada situación permitida, sin aumentar la potencia instalada, siempre que quede justificado su acceso normal y cumplan las demás condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y demás Normas de Policía.

Los talleres de reparación de automoviles se sujetarán a las normas de industria, aunque se hallen emplazados en un garaje.

Las instalaciones de acondicionamiento doméstico podrán disponer de los elementos y potencias que precisen sin entrar en las limitaciones y normas que han quedado establecidas por la industria, debiendo cumplimentar sin embargo, todo cuanto haga referencia a precauciones y condiciones de seguridad y evitación de ruidos y molestias. Se entenderán comprendidas en este grupo las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacciones y sus quemadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otros similares.

Existiendo legislación completa por lo que se refiere a la reglamentación, instalación y montaje de calderas de vapor, motores, transmisiones de movimiento, máquinas, operadores, ascensores, montacargas, hornos, fraguas, chimeneas, etc. no precisa su detalle en estas Ordenanzas y los permisos quedarán subordinados a lo que en definitiva resuelva la Superioridad.

No obstante, sin perjuicio de lo que establecen en las vigentes disposiciones sobre la concesión de licencias a actividades molestas,

insalubres, nocivas y peligrosas, en las instalaciones industriales, se tendrán en cuenta las prescripciones y medidas correctoras que contienen los puntos que a continuación se detallan:

a) Los motores eléctricos cuya potencia no exceda de dos CV. podrán instalarse sobre palomillas en paredes no medianeras, o en pisos no habitados, cuyos tramados o jacenas no descansen en las mismas, guardando la distancia de un metro de la medianera. Los motores eléctricos superiores a dos CV. deberán instalarse siempre en planta baja o piso firme sobre cimentaciones sólidas, con distancia mínima de un metro de todo predio vecino o pared medianera.

Sin embargo, se tolerará su instalación en pisos, cuando se trate de edificios aislados dedicados totalmente a la industria, siempre que ofrezca la solidez necesaria.

b) Las máquinas motrices y las operadoras que produzcan trepidaciones, se colocarán independientemente de las paredes medianeras o su cimentaciones y a una distancia mínima de dos metros y deberán estar además instaladas en plantas bajas o pisos firmes. Sin embargo, podrá ser tolerada su instalación en pisos superiores, cuando se trate de edificio dedicado totalmente a la industria y ofrezca la solidez necesaria.

c) Las máquinas operadoras que no produzcan trepidaciones deberán también instalarse en la planta baja, y sólo se tolerará su instalación en plantas superiores no habitadas cuando por su peso, colocación y solidez del edificio, resulta posible la concesión de la autorización previo informe técnico.

d) Los motores de explosión estarán provistos de aparatos silenciadores y dirigirán al aire los productos de escape de modo que no puedan molestar o perjudicar a los vecinos.

e) Las transmisiones de movimiento no podrán apoyarse en paredes medianeras, y en caso de venir sostenidas por vigas, se situarán a una distancia mínima de un metro de todo predio vecino, y cuidando de reforzar convenientemente los techos. Si se apoyan sobre los pilares o columnas, éstas no podrán descansar directamente ni indirectamente en paredes medianeras o sus cimientos, debiendo distar de estos por lo menos un metro. La misma distancia deberá guardar si se apoyaran en paredes propias contiguas a otra medianera.

f) Para la instalación de montacargas y ascensores deberán solicitarse también los correspondientes permisos del Ayuntamiento, y a cuyo efecto se acompañarán también los correspondientes planos. Su instalación deberá someterse a las necesarias reglas y medidas precautorias para evitar accidentes, debiendo ir provisos de aparatos y frenos de seguridad para el caso de rotura de los cables superiores, todo lo cual deberá conservarse en buen estado, limpio y lubricado para su perfecto funcionamiento.

Los hogares, hornos industriales, aparatos de calefacción así como sus respectivas chimeneas estarán separados de toda pared

medianera en la forma siguiente: por un espacio libre de 40 cm. las fraguas de herreros, cerrajeros y calderos; por un espacio de 60 cm., los hornos de panadero y pastelero, gasógenos, etc., por un espacio libre de 5 m. los gasómetros de gas para el alumbrado y los hornos para la cocción de ladrillos, objetos de barro, etc.

La secciones y alturas de las chimeneas serán las que se establecen en la licencia, fijándose una altura mínima de 3 m. más que la del edificio más alto comprendido en un radio de 30 metros.

Las industrias químicas y establecimientos que traten productos que produzcan emanaciones y gases nocivos o molestos, deberán anular tales emanaciones, valiéndose de chimeneas y otros procedimientos correctores adecuados.

Los depósitos de combustible, productos inflamable o los de fácil combustión, en cuanto a su situación, distancia a otras edificaciones y demás condiciones de seguridad, se ajustarán a la autorización que se conceda. Serán sancionadas con toda rigurosidad las personas o entidades que establezcan depósitos de tales materiales sin el debido permiso en viviendas o donde éstas ya existan.

Por lo que se refiere a higiene, ventilación e iluminación de los locales industriales, deberá tenerse en cuenta las siguientes normas:

\*) Los edificios destinados a fábricas, talleres o laboratorios, aparte de reunir las condiciones estéticas apropiadas a la industria que se destinan, cumplirán las exigidas por la legislación vigente en materia de higiene y seguridad en el trabajo y especialmente las contenidas en los Reglamentos de Sanidad Municipal.

\*) En esta clase de edificios, los servicios sanitarios tendrán ventilación directa y deberán estar proporcionados al censo laboral de la fábrica o taller, exigiéndose como mínimo que por cada veinte individuos exista un inodoro, lavabo y ducha.

Si se trata de varones podrá reducirse a la mitad el número de inodoros, siempre que los suprimidos se conviertan en urinarios.

\*) Estos servicios deberán estar dispuestos de forma que no tengan acceso directo desde las naves o salas de trabajo, sino que exista un local o habitación interpuesto, el cual podrá utilizarse para la colocación de lavabos.

\*) El número de lavabos como mínimo para cualquier industria, será de uno por cada diez personas. En el caso de instalarse los mismos en forma de pica continua, precisará de una longitud mínima de 0,50 m. por plaza.

#### Artículo 4.7. Uso dotacional

A.— Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que

desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.  
 B.— Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

C.— Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

D.— Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

E.— Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

#### Artículo 4.8. Uso de espacios libres y zonas verdes

Los señalados específicamente en el Capítulo 6.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

#### Artículo 4.9. Uso Agropecuario

A.— Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructura y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

B.— Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

C.— Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

D.— No se permiten sótanos ni semisótanos.

E.— En función de su situación en Suelo Urbanizable o No Urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en estas Normas para cada clase de suelo.

### CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

#### Artículo 5.1. Objeto y contenido

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se

establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todo los caso deberá reunir cualesquiera construcción.

Por tanto se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

— Condiciones que afectan a la parcela.

— Condiciones que afectan a las construcciones.

Para facilitar su lectura, se ordena el contenido de forma sistemática y no alfabética.

#### Artículo 5.2. Condiciones que afectan a la parcela

##### 5.2.1. Alineaciones Oficiales

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias o de el Plan que las desarrollen.

Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y la red de espacio libres.

##### 5.2.2. Parcela

Se define como parcela, toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

##### 5.2.3. Parcela Edificable

Se entiende como tal, la parte de la parcela anteriormente definida que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumplen con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

A.— La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.

B.— Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.

C.— Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del artículo 258 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad (número 2 del mismo artículo).

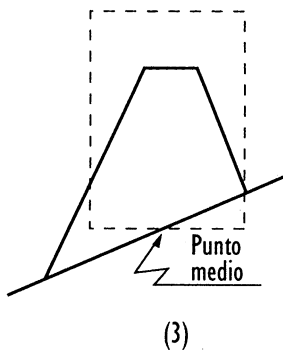
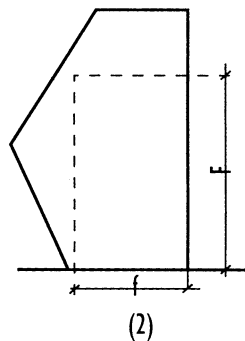
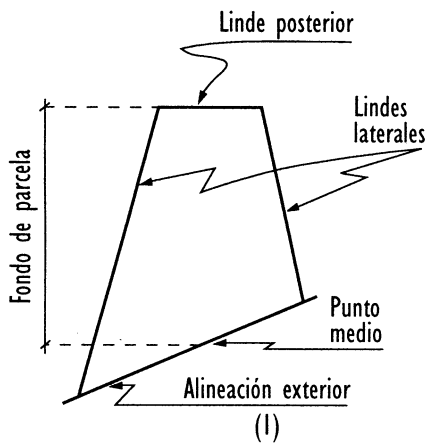
D.— Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

5.2.4. Frente de Parcela

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida esta sobre la alineación oficial exterior de la misma, salvo la vía o espacio público.

Por frente mínimo se entiende, el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

Se denomina en las Normas Subsidiarias «f».



Medida del frente y fondo mínimo.

(1) Método de medida.

(2) Parcela que cumple las condiciones de y fondo mínimo.

(3) Parcela que cumple las condiciones de frente pero no la de fondo mínimo.

5.2.5. Fondo de Parcela

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el linde posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos, en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

Se denomina en las Normas Subsidiarias como «F».

5.2.6. Ancho de calle, distancia entre alineaciones

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle en el punto más desfavorable.

5.2.7. Finca fuera de alineación

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca quedando, delimitada ésta, por las alineaciones actuales.

5.2.8. Espacios libres privados

Es la parte no edificable de la parcela que, independiente de su titularidad pública o privada, es de uso privado.

5.2.9. Espacios libres públicos

Son los integrantes de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas, que independientemente de su titularidad pública o privada, sean de uso público.

5.2.10. Solar

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello, que cuenta con los siguientes servicios: viario por calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando

al menos el frente de la parcela, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización establecen las Normas Subsidiarias en su Capítulo 6.

#### Artículo 5.3. Condiciones que afectan a las construcciones

Las construcciones en general con independencia de su uso o titularidad se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza.

— Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas. (artº 5.4.)

— Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas. (artº 5.5.)

— Condiciones de forma y buena construcción. (artº 5.6.)

#### Artículo 5.4. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza en los siguientes términos:

##### 5.4.1. Retranqueo de fachada

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.

##### 5.4.2. Retranqueo a lindero

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela.

##### 5.4.3. Rasante oficial

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

##### 5.4.4. Área de movimiento

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como

consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

##### 5.4.5. Fachada de la construcción. Línea de fachada

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la zona de ordenanza permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

##### 5.4.6. Alineación fija de fachada

Es la alineación definida en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, sobre la cual debe apoyarse la línea de fachada de la edificación principal.

#### Artículo 5.5. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas

##### 5.5.1. Edificabilidad bruta de parcela edificable

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en m.<sup>2</sup> sobre m.<sup>2</sup> de parcela edificable.

Según el ámbito de actuación en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

— En las parcelas se aplicará la edificabilidad sobre la parcela edificable.

— En las manzanas y polígonos del Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar se aplicará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores (superficie neta), dicha edificabilidad viene definida con veinte (20) metros desde la fachada.

— En los sectores y demás ámbitos de actuación del Suelo Urbanizable se computará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales que tengan asignada esa zona de ordenanza, considerándose por tanto superficie neta por zona de ordenanza.

##### 5.5.2. Superficie máxima construible

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias se deducirá multiplicando la edificabilidad bruta de la parcela edificable por la superficie de la parcela edificable. Viene expresada en m.<sup>2</sup> y su

aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

A.— Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 60% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

B.— En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.

C.— Computará la edificación realizada bajo la rasante cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación, etc.).

D.— Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, con las precisiones realizadas en A, B y C.

### 5.5.3. Superficie ocupable de parcela edificable

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de parcela edificable o manzana, viniendo expresada en m<sup>2</sup>.

### 5.5.4. Fondo máximo edificable

Es la mayor profundidad de la edificación permitida por las Normas Subsidiarias a partir de la alineación exterior de la parcela. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior.

El cálculo de la superficie ocupable de parcela edificable vendrá expresado en metros cuadrados, como resultado de multiplicar el frente de parcela por el fondo máximo edificable, descontando en su caso, la superficie de este fondo que no corresponda a la parcela.

El fondo máximo edificable será de veinte (20) metros desde la línea de fachada.

Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones

auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie libre de parcela (una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal).

## Artículo 5.6. Condiciones de forma y buena construcción

### 5.6.1. Tipos Edificatorios

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que bien vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza, se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A.— Edificación entre medianería.

Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza) de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

B.— Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

C.— Edificación adosada.

Construcción que posee una de sus caras unida a uno de los lindes parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

D.— Edificación en bloque.

Construcción que respondiendo a cualquiera de los tipos señalados en A, B y C, puede o no tener su frente paralelo a la alineación oficial y la edificación principal posee un fondo superior a 10 m., un frente mayor de 15 m. y una altura igual o menor.

### 5.6.2. Altura de la edificación

Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

A.— En las edificaciones principales (E.P.)

Desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la fachada. En el caso de no existir

este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el de parámetro vertical exterior, medida igualmente en el punto de la fachada.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior de forjado superior o cubierta), se encuentra a más de 1,0 m. sobre la rasante oficial de la acera o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación y medida en el punto más desfavorable del terreno.

B.— En las edificaciones auxiliares (E.A.).

Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.

C.— En las calles con pendientes superior al 8%.

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m. de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

D.— Edificación con frente a dos calles de rasante distinta.

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante o cuando, en ausencia de aquella, existe diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará midiendo siempre sobre la cota más baja. Se permiten fraccionamientos con los criterios anteriores.

### 5.6.3. Altura máxima de la edificación

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determinan las presentes Normas de Subsidiarias. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en la Norma anterior.

Dicho valor se define por su medida en metros, o en número de plantas, contabilizando siempre la planta baja (P.B.). Su denominación es:

A.— Altura máxima de la Edificación Principal. «H».

B.— Altura máxima de la Edificación auxiliar. «H», que es en todos los casos con independencia de la zona de Ordenanza, igual a una planta (P.B.) de 3,5 m.

### 5.6.4. Altura libre de pisos

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su

punto más desfavorable en caso de escalonamientos en plantas.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran pisos; la planta baja, planta semisótano y planta tipo. Se entiende por planta semisótano, aquella cuyo techo no se encuentra más cerca de 1 m. de la rasante del terreno en el punto más próximo a éste.

Su altura libre será igual o mayor a los siguientes:

A.— Doscientos sesenta centímetros (260 cm.) para la planta de pisos y la planta semisótano.

B.— Trescientos centímetros (300 cm.) para la planta baja en zona de casco y ensanche.

C.— Doscientos cuarenta centímetros (240 cm.) para planta baja en zona de vivienda unifamiliar y mantenimiento de la edificación y en locales no vivideros.

### 5.6.5.— Cubierta de la edificación

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

### 5.6.6. Construcciones por encima de la cubierta

Se permiten únicamente por encima del último forjado y por tanto, de la cubierta, las siguientes construcciones:

A.— Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

B.— Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación como:

— Chimeneas de ventilación y extracción de humos.

— Antenas.

— Locales de maquinaria de ascensores.

— Escaleras de conservación de cubiertas.

— Cualquier elemento de las instalaciones del edificio cuya ubicación por encima de la altura reguladora resulte obligada por motivos técnicos.

Los elementos técnicos deberán retranquearse de la fachada de forma que no sean visibles donde la calle. Si resulta imposible técnicamente esta condición, deberá justificarse al presentar la solicitud de licencia de edificación, y en todo caso, deberá retranquearse 2,00 metros de la línea de fachadas.

### 5.6.7. Pared medianera, línea medianera

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca,

que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por propietario causante de su exposición a vistas, estando al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

#### 5.6.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada

Se entiende por tal a los elementos contruidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías) o abiertos (balcones).

— Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

— Las dimensiones de los cuerpos salientes serán siempre inferiores al 7% de la calle y se dejará una altura libre hasta la rasante del terreno de 3,40 m. como mínimo en cualquiera de sus puntos. Los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,60 m. del encintado de la calle o arbolado existente.

— La longitud máxima, medida en paralelo a la fachada de cada balcón, será de 2,50 m., no permitiéndose el balcón corrido a lo largo de toda la fachada y existiendo una separación mínima entre ellos de 0,80 m.

— La separación mínima desde los linderos laterales de la finca al primer vuelo del balcón será de 0,80 m.

#### 5.6.9. Elementos salientes

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalo, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que el artículo anterior, con las siguientes excepciones:

A.— Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, que podrán sobresalir un máximo de

0,10 m. respecto de la línea de fachada.

B.— Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m., la altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,40 m. como mínimo y que no tengan una longitud superior a 4,00 m. y se retranqueen un mínimo de 0,60 m. del encintado de la calle o arbolado existente.

C.— Los aleros de cubierta, podrán sobresalir del plano de fachada, hasta un máximo de 0,60 m. en cualquier caso, no siendo su vuelo inferior a 0,30 m.

#### 5.6.10. Entrantes de la línea de fachada

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

A.— En la planta baja: Patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulos mayor de 60° a la alineación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 4,00 m. con altura libre igual a la de la planta baja.

B.— Por encima de la planta baja: Terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50 m. y su altura libre igual a la de planta donde se localizan.

#### 5.6.11. Patios de luces y ventilación

Se define como patios de luces y ventilación, al espacio no edificable situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficies de dichos patios:

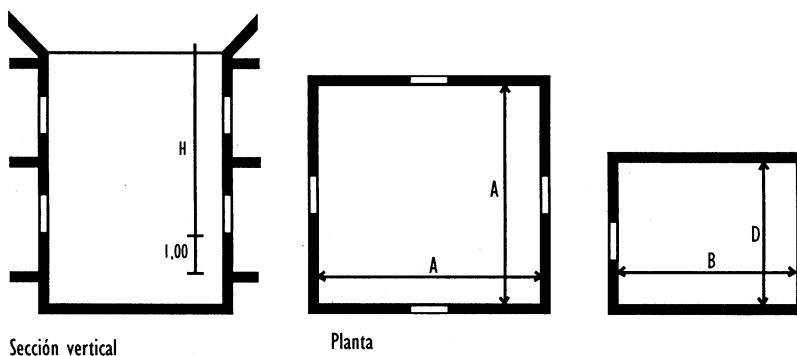
Patios cerrados.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establecen en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H del patio.

La altura H del patio se medirá desde el nivel de pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del parámetro frontal considerando.

El cuadro siguiente determina las distancias mínimas requeridas:

Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos	
	Paramento frontal con huecos A	Paramento frontal ciego B	Paramento frontal con huecos C	Paramento frontal ciego D
Dormitorio-D Cocina-comedor-K+C	$A \geq 0,40 H$ $\geq 3,30 \text{ m}$	$B \geq 0,32 H$ $\geq 3,00 \text{ m}$	$C \geq 0,32 H$ $\geq 3,00 \text{ m}$	$D \geq 0,25 H$ $\geq 2,70 \text{ m}$
Cocina-K	$A \geq 0,30 H$ $\geq 3,00 \text{ m}$	$B \geq 0,24 H$ $\geq 2,70 \text{ m}$	$C \geq 0,24 H$ $\geq 2,70 \text{ m}$	$D \geq 0,19 H$ $\geq 2,40 \text{ m}$
Escalera: otros usos	$A \geq 0,25 H$ $\geq 2,70 \text{ m}$	$B \geq 0,20 H$ $\geq 2,40 \text{ m}$	$C \geq 0,20 H$ $\geq 2,40 \text{ m}$	$D \geq 0,16 H$ $\geq 2,10 \text{ m}$



Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a paramentos con huecos de dormitorio D, o de cocina-comedor, K+C, podrán reducirse hasta llegar a ser igual a 0,30 H., a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que se disminuya la dimensión A, B o C.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, y de acuerdo con el cuadro.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior,

salvo que sea patio de manzana establecido en el planeamiento urbano.

#### 5.6.12. Acceso

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, tendrán en viviendas colectivas un ancho mínimo de 1,50 m. y una altura libre mínima de 2,60 m. y en viviendas unitarias 1,30 m. de ancho y 2,40 m. de altura.

Los portones de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 2,50 m. y un altura libre máxima de 4,00 m. En el caso de ser material metálico, deberán tratarse con minio y limpiarse posteriormente.

Su abertura se producirá hacia el interior de la parcela o edificación. Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e indentificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultar a

personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

#### 5.6.13. Escaleras

Se entiende por tal los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 en viviendas unifamiliares, 1,10 m. en viviendas colectivas y 1,20 en edificios públicos y de uso público debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas. En las construcciones de tres plantas, la planta baja deberá poseer iluminación y ventilación independiente o complementaria de la central.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:  $0,64 \text{ m.} = h + 2t$

Siendo «h» la dimensión de la huella en metros y «t» la altura de la tabica en metros.

Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores:

— 0,20 m. > t > 0,14 m.

— 0,36 m. > h > 0,24 m.

#### 5.6.14. Cerramientos exteriores

Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A.— Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán estar enfoscadas en su caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pintura, encalados, etc.

Tan sólo se permitirán fachadas vistas cuando se realicen en materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno.

B.— Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado

de teja de color rojo o similar. Tan sólo se permite el uso de ejecuciones provisionales de cubrición de cubierta, tipo de placas de fibrocemento, en las edificaciones de los polígonos industriales.

C.— Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades deberán cumplir:

— Los cierres de parcelas con el espacio público tendrán un cerramiento opaco máximo de 1 m. de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento permeable a vistas (vegetal, de rejería, etc.) que no sobrepase en ningún caso los 2 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

En el Suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser opacos más que en su base con altura máxima de 0,50 m. sobre la rasante de cada punto del terreno y con una altura máxima total de 2 m. de cierre diáfano, (setos vegetales, mallazos metálicos, alambrado sin púas, etc.).

— Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido por la presente Normativa.

— En su ejecución, se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales, y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

D.— Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

#### 5.6.15. Humedades e impermeabilización

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales, que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámara de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

#### 5.6.16. Normativa de rango superior

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el correcto cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación y restante normativa que les sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

## CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

### Artículo 6.1. Ambito de aplicación

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano.

Este espacio exterior podrá ser accesible (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas y atenderá a lo especificado en el artº 6.6. del presente capítulo.

En el espacio exterior accesible se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas Normas, el espacio exterior accesible se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano.
- Red viaria en Suelo No Urbanizable.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Equipamientos.

### Artículo 6.2. Red viaria en suelo urbano y en suelo apto para urbanizar

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

#### 6.2.1. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes con las señaladas en los planos de ordenación. En el suelo apto para urbanizar serán definidas mediante un Estudio de Detalle.

#### 6.2.2. Tránsito peatonal y de vehículos

La separación entre tránsito peatonal y de vehículos señalado en

los planos de ordenación tiene carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de estas Normas Subsidiarias, si bien su alteración deberá ser motivada y considerada por la corporación municipal una vez sometida a un mes de información al público y estudiadas las alegaciones que contra esta variación pudieran presentarse.

#### 6.2.3. Materiales y tratamiento de la edificación

##### A.— Sendas públicas para peatones.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2%, con una pendiente longitudinal menor del 8%. Cuando se sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) bien, por disposición adecuada de absorbedores. Los materiales a utilizar puede ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, para vegetación u ornato se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

#### B.— Calles de coexistencia

Se trata a distinto nivel el área de movimiento del vehículo del de el peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se realizará intersecciones para paso de los peatones a su nivel, de forma que el vehículo debe superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán donde sea necesario y a distancia máxima de 8 m. y en cualquier caso, en los puntos señalados en el plano de Red Viaria.

Se señalarán horizontalmente por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

#### C.— Calles con separación de tránsito

Las aceras tendrán el ancho mínimo y característica señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m., salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura de la calzada.

En aquellas vías en que el ancho del área dominada por el peatón (acera), sea superior a dos metros (2 m.), se incorporará una banda de ancho variable para amortiguar el contacto entre calzada y acera, realizada con empedrado a base de cantos rodados de cierto tamaño.

El pavimento de la aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1 m. diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,2 m. en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estática de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

#### 6.2.4. Vados Permanentes

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

#### 6.2.5. Canalizaciones de infraestructuras

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres.

#### 6.2.6. Alumbrado público

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal o de báculo vertical entre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

En los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,50 m. de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m. entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente subterráneas cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 5 m. y se utilicen grapadas a la fachada. Se protegerán por los aleros de las construcciones situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

#### 6.2.7. Alcorques

Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será de 1,50 m.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro de 1,00 m. manteniendo una separación en planta entre eje de alcorque comprendida entre 4,00 y 6,50 m., concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo rojo a sardinel o testa en todo su perímetro, o perímetro de cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. mínimo de diámetro y una longitud de 1,00 m., que facilite el rendimiento de agua de riego.

#### Artículo 6.3. Red viaria en Suelo No Urbanizable

##### 6.3.1. Carretera

Los márgenes de carretera comarcal están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley de Carreteras de 1988 que define zona de dominio público en una banda de 3 m. a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de una carretera convencional, afectando la zona de servidumbre de 8 m. en ambos márgenes, medidos desde la misma arista exterior de la explanación en carretera convencional.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado

en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre (Zona de Afección).

##### 6.3.2. Caminos

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 8 m. medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Sólo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado.

Tratamiento de caminos en el suelo no urbanizable:

Ancho de pista afecta, 5 m. comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,5 m. banda de rodadura con tratamiento de 3 m. de ancho, arcén cuneta 0,5 m. de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m., o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.).

#### Artículo 6.4. Zonas verdes y espacios libres

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para la obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

##### 6.4.1. Alineaciones

Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación.

##### 6.4.2. Topografía

Se mantendrán sin alteración la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

##### 6.4.3. Materiales y textura

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y

características del paisaje, con el uso de fábricas de ladrillo de color rojo preferentemente hecho a mano, piedras naturales o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma la escala de paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficie distintas de las existentes.

#### 6.4.4. Arbolado

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor 1 m<sup>3</sup>. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1 m<sup>2</sup>. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

#### 6.4.5. Dotaciones y servicios

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

#### 6.4.6. Infraestructuras

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el punto 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de esorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

#### 6.4.7. Protección

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin

perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen, la sustitución se hará con los espacios más adecuados desde el punto de vista edafológico.

#### Artículo 6.5. Equipamiento

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE y R.T.2-ABA. «Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios» CEPREVEN).

#### Artículo 6.6. Otras condiciones de equipamiento

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el apartado 6.7. y las que a continuación se detallan:

##### 6.6.1. Aparcamientos

Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

— En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.

— En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,5 m. de longitud por 2,2 m. de latitud como máximo.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

##### 6.6.2. Seguridad

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de

noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de tres cincuenta metros (3,50 m.) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalines o resaltes de pavimento en todo el acceso a las edificaciones situar obstáculos en un ancho de 2,00 m. y hasta una altura de 3,50 m., pavimentación deslizante en periodo de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

### 6.6.3. Vegetación

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o estos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su parte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

## Artículo 6.7. Bases de cálculo para las redes

### 6.7.1. Alumbrado

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio

a alta presión o vapor de mercurio de color corregido.

Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que actúen en buen rendimiento con buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrados reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

	Niveles de iluminación		
	Luminancia (Lux)	Uniformidad media	Lámpara recomendada
Calles principal	15 - 10	0,30 - 0,25	V.S.A.P V.M.C.C
Calles locales	10 - 7	0,25 - 0,15	V.S.A.P
Senda peatonal y zona verde	7 - 5	0,20 - 0,15	V.S.A.P V.M.C.C

Se admitirán para control de deslumbramiento, luminaria semi Cut-off y luminarias Cut-off.

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

— Calles principales, función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los aledaños de la calzada.

— Calles locales, función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

— Sendas peatonales y zonas verdes, función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.).

El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento

automático, cuando sea posible se integrará en la edificación adyacente o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, ubicación, acabado, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes) así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tenido al efecto.

### 6.7.2. Suministro de energía

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la figuración de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

SECTOR RESIDENCIAL	
Núm. acometidas conectadas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

SECTOR AGROPECUARIO	
Núm. parcelas suministradas desde centro transformación	Coefficiente de simultaneidad
1 - 2	1
3 - 4	0,95
5 - 6	0,90
7 - 8	0,85

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión, en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano y en Suelo apto para Urbanizar, cuando así se haga será de canalización subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos

de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación siendo subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

### 6.7.3. Abastecimiento de agua potable

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación, deberá adjuntarse autorización del Organismo competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad, expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo).

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquel.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m.<sup>3</sup>, en condiciones de uso máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m.<sup>3</sup>, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua

almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m<sup>3</sup>. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suitario aquel que exceda de 24 m<sup>3</sup>/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

#### 6.7.4. Red de agua

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tiende a ser mallada en los conductos de jerarquía.

La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6 m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

#### 6.7.5. Red de saneamiento

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm., hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m./seg., pudiendo admitirse hasta 6 m./seg. en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m./seg., a fin de evitar disposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m. de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancadas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 o 0,10 m., siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 0,15 m. y de 1,4 (1 en 70) para las de 0,10 m.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,5 m., recomendándose 1,00 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el Suelo Urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal salvo en los casos previstos en las presentes N.S.M. Asimismo se prohibirá en suelo apto para Urbanizar, cuando se desarrolle como Suelo Urbano.

En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica o el tanque imhoff, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permite.

## CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

### Artículo 7.1. Alcance y contenido

7.1.1. Regulan de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

7.1.2. Si bien toda la Normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- A.— Protección medio-ambiental, ecológico y de los niveles de confort (artº 7.2).
- B.— Protección paisajística y de la escena urbana (artº 7.3).
- C.— Condiciones de composición de fachadas (artº 7.5).

### 7.1.3. Responsabilidades

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del

medio «natural» como del «urbano» corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

## Artículo 7.2. Protección medio-ambiental

### 7.2.1. Protección medio-ambiental

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.

### 7.2.2. Vertidos sólidos (basuras)

A.— Clasificación a los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:

A.1. Residuos de tierras y escombros.

Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

## A.2. Residuos orgánicos.

Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas.

B.— Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Junta de Extremadura, Planes sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura de Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/86, de 13 de junio que lo modifica.

Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal como establece la Ley 20/1986 de 14 de mayo.

### 7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 «Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas» Orden del Ministerio de la gobernación del 15 de marzo de 1963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980.

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido, a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones siguientes:

- 1.— Ausencia de materiales inflamables.
- 2.— Ph comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
- 3.— Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.
- 4.— Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.
- 5.— Materias sedimentables: menos de quinientos (500) mg./l.
- 6.— Materiales en suspensión: menos de mil (1.000) mg./l.

7.— Demanda Bioquímica de Oxígeno (DBOs): menos de seiscientos (600) mg./l.

8.— Composición química:

Parámetro-Unidad	Nota	Valores Límites
Aluminio (mg/l)	(H)	1
Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	2
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)	(H)	2
Cromo VI (mg/l)	(H)	0,2
Hierro (mg/l)	(H)	2
Manganeso (mg/l)	(H)	2
Níquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo (mg/l)	(H)	0,2
Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Estaño (mg/l)	(H)	10
Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Cinc (mg/l)	(H)	3
Tóxicos metálico	(J)	3
Cianuros (mg/l)	—	0,5
Cloruros (mg/l)	—	2.000
Sulfuros (mg/l)	—	1
Sulfitos (mg/l)	—	1
Sulfatos (mg/l)	—	2.000
Fluoruros (mg/l)	—	6
Fósforo total (mg/l)	—	10
Idem.	(K)	0,5
Amoniaco (mg/l)	(L)	15
Nitrógeno nítrico (mg/l)	(L)	10
Aceites y grasas (mg/l)	—	20
Fenoles (mg/l)	(M)	0,5
Aldehidos (mg/l)	—	1
Detergentes (mg/l)	(N)	2
Pesticidas (mg/l)	(P)	0,05

(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ión o en forma compleja.

(J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo VI, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.

(K) Si el vertido se produce a embalse, el límite se reduce a 0,5 en previsión de brotes eutróficos.

(L) En embalses el nitrógeno total no debe superar 10 mg/l. expresado en nitrógeno.

(M) Expresado en  $C_6 O_{14} H_6$

(N) Expresado en lauril-sulfato.

(P) Si se tratase exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

9.— Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

10.— Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí, o por reacción con otros líquidos residuales, reduzcan o interfieran con los procesos de tratamiento, constituyen peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.

11.— Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existente en la planta o que puedan tratarse, pero sólo en un grado tal, que el efluente de la planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.

12.— Asimismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse a esa ordenanza, ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación o de actividad.

#### 7.2.4. Vertidos Gaseosos

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, en el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

#### 7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

#### 7.2.6. Protección contra incendio

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales,

deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

— Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.

— Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S. de 24-10-79.

— Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.

— Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de mayo de 1984.

#### 7.2.7. Desarrollo de actividades diversas

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

— Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.

— Espectáculos taurinos. Reglamento Taurino.

### Artículo 7.3. Protección paisajística y de la escena urbana

#### 7.3.1. Protección del perfil del núcleo

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual sobre todo el correspondiente al casco antiguo con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá a tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la «fachada» de éste.

Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

#### 7.3.2. Protección del Paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

A.— Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

B.— Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

C.— Protección de plantaciones y masas forestales.

D.— Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.

### 7.3.3. Conservación del trazado y características del viario

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debiendo a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes.

### 7.3.4. Protección de visualización

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

A.— Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.

B.— Visualizaciones del casco desde el entorno.

C.— Visualizaciones interiores del casco.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales.

Marcadas las visualizaciones protegidas han de tomarse las medidas tendentes a:

— Atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar o alterar las características del panorama.

— Protección específica del objeto de la visualización.

### 7.3.5. Conservación de los espacios

Los espacios exteriores no accesibles (artículo 6.1.) (interiores de parcela, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles (artículo 6.2) serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si las Normas Subsidiarias definen la obligatoriedad de la constitución de una entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

### 7.3.6. Cierres de parcela, cercas y vallados

En correspondencia con lo establecido en el apartado C del

artículo 5.6.14., los elementos opacos deberán realizarse con fábrica de ladrillo de color uniforme, no admitiéndose veteados, veladuras o manchas cromáticas; también podrán realizarse enfoscada y encalada o pintada de banco, así como elementos naturales, piedra, etc.

Los elementos metálicos deberá pintarse en color blanco o en colores apagados: ocres, sepia, tierra de siena, pardos, etc.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

### 7.3.7. Supresión de barreras físicas

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

### 7.3.8. Mobiliario Urbano

Cualquier elemento catalogable como mobiliario urbano (banco, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes de beber, etc.), realizado en materiales distintos de las piedras naturales o artificiales, deberá ser pintado en tonos oscuros en gama del verde al negro, o del rojo al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

### 7.3.9. Elementos de Servicio Público

El emplazamiento de cualquier elemento para servicio público en las vías, no catalogables como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc..., no podrán ocupar una superficie mayor de 12 m.<sup>2</sup> de suelo en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito, las marquesinas de espera de transporte, las terrazas de temporada y elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a 3 meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zonas verdes, los cuales admitirán construcciones que se ajusten a lo establecido en la

Ordenanza de zonas verdes.

Todos los elementos con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso, igual o superior a 3 m. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la Norma 7.3.8.

#### 7.3.10. Anuncios

Se prohíbe expresamente:

A.— La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.

B.— La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1.— Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respecto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

2.— Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachadas, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.

En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4.— No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5.— La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedarán desde la entrada en vigor de las mismas como «fuera de ordenación» y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase

licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6.— El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

7.— Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

#### 7.3.11. Señalización del tráfico

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa de la Ley de Seguridad Vial.

#### 7.3.12. Tendidos y elementos de infraestructuras y servicios

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con la que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los de alumbrado, se estará a lo establecido en la Norma 6.2.6.

#### 7.3.13. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

## Artículo 7.4. Protección del patrimonio edificado

### 7.4.1. Ordenanza de conservación periódica de fachadas

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábrica, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.).

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

### 7.4.2. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y textura), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas estéticas. Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá, previa a la tramitación del citado Plan Especial anterior, condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc. la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

## Artículo 7.5. Condiciones de composición de fachada

### 7.5.1. Cierre de parcela en casco antiguo

La altura total del cerramiento de parcela será de 2,10 m. y estará formado por un antepecho que podrá ser ciego con una altura máxima de 1,20 m. por encima del cual el cierre deberá

alternar partes ciegas, que podrán ser machones con elementos de cierre transparentes.

Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

Como materiales vistos de las partes ciegas del cerramiento podrá optarse por alguno de los siguientes:

A.— Revocos blancos o con pigmentación natural, y en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena, tostado, siempre con textura lisa. Todo el cerramiento tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.

Ladrillos visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo en zócalos, remates, jambas y molduras.

Los elementos de cierre transparente deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

La pintura de cerrajería exterior será en tonos oscuros: negro, gris, plomizo, verde inglés, etc.

### 7.5.2. Fachadas

Como materiales vistos de fachada podrá optarse por alguno de los siguientes:

A.— Revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena, tostado, siempre con textura lisa. Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color, manteniéndose dentro de la misma gama, en moldura y zócalos.

B.— Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc. El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo en zócalos, remates, jambas y molduras.

C.— Se permite la alternancia de revocos y ladrillo a cara vista en una misma fachada, siempre que dicho ladrillo sea macizo, cerámico rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc.

### 7.5.3. Cubiertas

En correspondencia con lo señalado en el artículo 5.6.5 y apartado C del artículo 5.6.10 si se emplean molduras, canetes, etc., estos estarán inscritos en el triángulo formado por el alero y el paramento de fachada, formando un ángulo máximo de 45° con la horizontal y un ángulo mínimo de 30° sexagesimales.

El ancho máximo del alero en su extremo, incluida teja, no será superior a 22 centímetros. Si la cubierta no es plana será preceptivo el uso de teja excepto en las edificaciones industriales.

### 7.5.4. Balcones

En correspondencia con los establecidos en el artículo 5.6.8 en las nuevas construcciones y en la renovación total de las existentes el vuelo máximo permitido para balcones es de 7% del ancho de calle a la que sobresalga y su anchura no superará 1,50 m.

El canto del forjado del balcón no será superior a 22 centímetros.

Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de obra, celosías de madera, cristales, lámparas de aluminio, etc., ni cualquier otro elemento de cerramiento, exceptos rejería y elementos de fundición.

### 7.5.5. Huecos de fachada

Los huecos de fachada en la obras de nueva planta deberán cumplir las condiciones de algunos de los siguientes:

#### A.— Entradas de vehículos.

Sus dimensiones no podrán sobrepasar los 3 m. de ancho y 3,6 m. de alto. Se restringe este tipo de hueco a una entrada por edificio, cualquiera que fuese su tamaño y prohibiéndose expresamente su uso para otra actividad que no sea el paso de vehículos.

Quedan exceptuados de la exigencia C. los huecos de entrada de vehículos correspondientes a la zona de ordenanza industrial en cualquiera de sus grados.

En estos supuestos, la relación macizo/huecos, excluyéndose los huecos de entrada de vehículos, deberá ser mayor de 1.

#### B.— Hueco continuo.

Tendrá un ancho máximo de 5 m. con una altura libre continua igual a la de la planta donde se localiza.

Podrá conformarse en planta baja, bajo la forma de portificada o planta distinta de la baja en su forma de balconada.

En todos los casos constituirá un hueco libre entrante en la línea de fachada, en correspondencia con lo señalado en la Norma 5.6.11.

### 7.5.6. Molduras

Podrán establecerse molduras en torno a los huecos con unos máximos de 6 centímetros de espesor.

Cuando la fachada sea de revoco, podrá ser de distinto color, dentro de la misma gama, que el resto de la fachada.

Si es de ladrillo visto, podrá cambiarse la textura mediante un cambio de aparejo.

### 2.5.7. Canales y bajantes

Si estos elementos son vistos, deberán ser evidentes en toda su altura con tratamiento en la composición de fachada. Su coloración se adecuará a lo establecido en la Norma anterior.

### 7.5.8. Carpintería

La carpintería exterior deberá estar comprendido dentro de la sección del muro.

Los elementos de carpintería opacos, puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera, o con láminas metálicas.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Toda la carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, abriéndose éstas al interior.

Los materiales de bastidor, fijos o móviles, deberán estar pintados, en color blanco; ocre, sepia, tierra de siena, pardos, verdes oscuro, etc.

Se prohíben expresamente colores fuertes, brillantes o chillones; rojos, azules, verdes, amarillos, anaranjados, etc.

Igualmente quedan excluidos los anodizados en color blanco.

### 7.5.9. Persianas

Se admiten las persianas de librillo, enrollables empotradas con guía y enrollables ligeras exteriores sin guía.

Las persianas serán exclusivamente de material pintado con colores que cumplan las mismas condiciones que las expuestas para la carpintería.

En las persianas enrollables exteriores sin guía se admite también el tradicional color verde oscuro.

### 7.5.10. Rejas

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas

cuando se estime oportuno.

Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre 10 y 16 centímetros y unidas entre sí por varias pletinas y ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.

Podrán añadirse como embellecimiento elementos de cerrajería de menor calibre.

Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos (véase Norma 7.5.4).

La pintura de la cerrajería exterior será en tonos oscuro: negro, gris plomizo, etc.

#### 7.5.11. Toldos

Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,2 m. y un vuelo máximo de 1,10 m. y al menos 60 cm. menos que la acera.

Las barras de sujeción deberán estar pintados con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

#### 7.5.12. Rótulos

Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachadas en las plantas bajas.

Serán elementos móviles y pintados, excluyéndose los luminosos en toda su superficie, y los pintados directamente sobre el parámetro de fachada.

Los rótulos podrán ser:

Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm. y no pudiendo sobresalir más de 5 cm.

Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm. y no pudiendo sobresalir más de 5 cm.

### CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

#### Artículo 8.1. Ambito de aplicación

8.1.1. Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación P.I.: «Clasificación del Suelo», donde se expresa, asimismo la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este Capítulo.

8.1.2. Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza, que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y uso del suelo. Estos parámetros se definen en el Capítulo 11.

Las diferentes zonas de ordenanza delimitadas son las siguientes:

1. Casco antiguo
2. Casco tradicional
3. Primer ensanche
4. Segundo ensanche
5. Docenario
6. Equipamiento público
7. Espacios libres y zonas verdes
8. Red viaria
9. Servicios urbanos

#### Artículo 8.2. Unidades de gestión

En un sentido amplio, la gestión del planeamiento comprende también su redacción y tramitación, pero en sentido estricto, y a ese nos referimos aquí, coincide la gestión con la ejecución, es decir, con la realización material de las obras y la paralela adjudicación de los terrenos resultantes de la configuración dada por el Planeamiento a los propietarios y a la Administración actuante.

La capacidad económica y de gestión de las corporaciones municipales es, en medio rural, bastante precaria y por otro lado, la capacidad de la iniciativa privada es muy limitada; ésto unido a los particulares condicionamientos que concurren en Zalamea de la Serena, llevan a las presentes Normas a proponer una normativa racional para el desarrollo del suelo que nos ocupa.

Ante este panorama de gestión se contempla la solución de llegar a la Unidad de Gestión que se señala.

8.2.1. Las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos, así como las obligaciones de los propietarios del Suelo, son los que se describen en las Ordenanzas y en los términos de los acuerdos relativos para el desarrollo de las determinaciones propuestas.

8.2.2. La unidad de gestión responde a la consideración de:

A.— ACTUACION DIRECTA: Son ámbitos continuos de gestión que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio (Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación, etc.) para su desarrollo y que por tanto se rigen por la aplicación directa de la ordenanza que les sea de aplicación.

B.— ACTUACIONES AISLADAS: Son ámbitos continuos que por su

dimensión y la necesidad para la estructura de ordenación deben realizarse directamente por actuación a través del sistema de expropiación.

### Artículo 8.3. Condiciones para su desarrollo

8.3.1. En aplicación de lo establecido por estas Normas Subsidiarias, el Suelo Urbano se desarrollará en la forma siguiente:

#### A.— Actuaciones directas.

Aquellas parcelas comprendidas dentro del ámbito de Suelo Urbano. Los actos de edificación y usos del Suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11.

#### B.— Actuaciones aisladas.

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el artº 3.3.5-A.

8.3.2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en las presentes Normas se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y la normativa correspondiente de estas Normas, con las finalidades siguientes:

#### A.— Plan Especial.

Redactado con alguno de los objetivos siguientes:

A.1. Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.

A.2. Desarrollo de Sistemas de Ejecución para el desarrollo de sistemas generales o locales.

A.3. Protección y conservación. Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado público o privado en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.

#### B.— Estudios de Detalle.

Redactados con los objetivos:

B.1. Reajustar alineaciones insuficientemente definidas.

B.2. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.

#### C.— Proyecto de Urbanización.

Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en estas Normas, esto es, vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y, en su caso, red de riego, telefonía, gas e hidrante contra incendios.

#### D.— Proyecto de obra ordinaria.

Para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señalados en el apartado anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento

local u otros similares conforme a la legislación de régimen local.

#### E.— Proyecto de Compensación, Reparcelación y Expropiación.

Con los objetivos propios de cada proyecto descritos en el apartado 3.3 epígrafes 3, 4 y 5, según corresponda a la actuación por lo señalado en 3.2, epígrafes 7, 8 y 9.

#### F.— Proyecto de Parcelación.

Para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

#### G.— Proyecto de Edificación.

Para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificaciones e instalaciones.

8.3.3. Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas, el derecho a edificar sólo se podrá ejercer cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

— Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela de frente.

— Abastecimiento de agua potable.

— Evacuación de aguas residuales y pluviales.

— Suministro de energía eléctrica.

— Alumbrado público.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización del Capítulo 6 y en situación de prestar servicio por estar conectados suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

8.3.4. La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 3.3.9.B. de estas Normas.

### Artículo 8.4. Obligaciones de los propietarios

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que establece la Ley para esta clase de Suelo y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen.

## CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

### Artículo 9.1. Ambito de aplicación

#### 9.1.1. Definición y localización

I.— El Suelo Apto para Urbanizar lo constituye aquellos terrenos

que estas Normas Subsidiarias de Planeamiento declaran aptos, en principio, para ser urbanizados y se delimitan como tales en los planos de Ordenación de estas Normas con las numeraciones 3.1, 3.2, 5.1 y 5.2.

2.— En el Suelo Apto para Urbanizar se incluirán los nuevos asentamientos de población y actividades productivas vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones de las Normas Subsidiarias de Zalamea de la Serena.

3.— La localización del Suelo Apto para Urbanizar se ha gestado en función de las previsiones que el Excmo. Ayuntamiento de Zalamea de la Serena ha considerado perentorias:

Por un lado su ubicación en tres franjas de terreno aledañas al cruce de la carretera C-413 con la carretera de Quintana de la Serena a Zalamea de la Serena, surge de la existencia de asentamientos con desarrollo de actividades consolidada y, aparte de regularizar su situación, la demanda, que según el Excmo. Ayuntamiento, existe sobre esta zona.

Por otro lado, los márgenes izquierdo y derecho de la carretera BA-V-402, de Zalamea de la Serena a Peraleda del Zaucejo, que se han clasificado como Suelo Apto para Urbanizar, tiene asimismo su motivación en base a las demandas que el Excmo. Ayuntamiento ha detectado y a la idoneidad de los terrenos que nos ocupan.

4.— La delimitación del Suelo Apto para Urbanizar, como se indica en el punto 1, en los planos de ordenación n.º 3.1 y 3.2: «Delimitación de Suelo Apto para Urbanizar», así como los numerados con los 5.1 y 5.2: «Estructura General del Suelo Apto para Urbanizar».

#### Artículo 9.2. Condiciones generales para su desarrollo

1.— El Suelo Apto para Urbanizar que proponen estas Normas Subsidiarias se desarrollará mediante Planes Parciales.

La parcelación urbanística, las obras de urbanización y las de edificación en Suelo Apto para Urbanizar requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación. Dicho Plan Parcial podría abarcar la totalidad de cada uno de los ámbitos reseñados en el artículo 9.1.1.3., o bien ser estos ámbitos (recordemos, uno de ellos es las tres franjas de terreno colindantes al cruce de la carretera C-413 con la carretera de Quintana de la Serena a Zalamea de la Serena, siendo el otro los márgenes izquierdo y derecho de la carretera BA-V-402, de Zalamea de la Serena a Peraleda del Zaucejo) divididos en varios sectores a desarrollar por los Planes Parciales pertinentes

Dadas las circunstancias que concurren en Zalamea de la Serena,

los sectores que deberán ser desarrollados por los correspondientes Planes Parciales serán delimitados en su día por acuerdo Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Zalamea de la Serena con el asentimiento y autorización de la Consejería de Obras Publicas, Urbanismo y Medio Ambiente.

La regulación del régimen general de cada uno de los posibles usos del suelo y de la edificación se establecerá para cada una de los ámbitos, ya reseñados anteriormente y en el punto 9.1.1.3. de esta Normativa, en el artículo 9.3.8.

2.— Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como del Capítulo quinto (artículos 43 al 64, ambos inclusivos) del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la citada Ley y lo expuesto en esta Normativa en el Capítulo 3.

3.— Antes de la aprobación del Plan Parcial correspondiente, y siempre mediante la formulación y aprobación previa de un Plan Especial, solo podrán realizarse en este suelo las obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como los sistemas generales.

4.— La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollan; para todo lo concerniente a los mismos se estará a lo especificado en el Capítulo 3 de esta Normativa.

#### Artículo 9.3. Régimen urbanístico de la propiedad

##### 9.3.1. Generalidades

1.— Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios del Suelo Apto para Urbanizar, se ejercerá dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en las presentes Normas.

2.— El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o/y la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

3.— Con el fin de hacer efectivo el principio de igualdad en la distribución de cargas y beneficios del planeamiento a desarrollar en el Suelo Apto para Urbanizar, estas Normas Subsidiarias, en virtud del artículo 94.3.d. del Texto Refundido de la Ley sobre

Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se encuentran en la situación de establecer para los márgenes izquierdo y derecho de la carretera BA-V-402, de Zalamea de la Serena a Peraleda del Zaucejo, clasificadas por estas Normas Subsidiarias como Suelo Apto para Urbanizar en una longitud aproximada de mil (1.000) metros, el (las) área(s) de reparto que pudieran surgir de los respectivos sectores que en su día, el pertinente Pleno del Excmo. Ayuntamiento, con la aquiescencia de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, decreta. Se llegará a la creación de un área de reparto por sector a desarrollar; teniendo constancia que esta medida no conseguiría el pretendido principio de igualdad en la distribución de cargas y beneficios, estas Normas Subsidiarias estiman como máximo un área de reparto para cada una de las márgenes; resultando un área de reparto para la margen izquierda y otra área de reparto para la margen derecha de la anteriormente citada carretera BA-V-402. Con ello, se garantizaría a todos los propietarios de los terrenos un porcentaje del aprovechamiento de cada uno de ellos equitativo, cualquiera que fuere la situación de los terrenos. A ser posible, si ambas márgenes de la carretera BA-V-402 se desarrollaran en intervalos de tiempo no excesivamente largos, se estimará la posibilidad de crear solamente un área de reparto para ambas márgenes, con lo que el principio de equidad que se intenta conseguir sería mayor. Para el Suelo Apto para Urbanizar localizado en las tres franjas de terreno aldañas a la intersección que la carretera C-413 tiene con la carretera de Quintana de la Serena a Zalamea de la Serena, el Excmo. Ayuntamiento, teniendo presente la existencia de edificaciones, deberá seguir un criterio similar al anteriormente expuesto a fin de ser lo más equitativo en la distribución de cargas y beneficios.

4.— El aprovechamiento urbanístico susceptible de aprovechamiento por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado de la forma que señala el artículo 97 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

5.— El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

6.— Los desajustes, de existir, entre los aprovechamientos a que se refiere el número anterior y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento se resolverán en la forma establecida en los artículos 151 y 152 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

### 9.3.2. Cálculo del aprovechamiento tipo

Para el cálculo del aprovechamiento tipo se estará a lo que al respecto desarrolla el artículo 97 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Asimismo para otras determinaciones y para la aplicación del aprovechamiento tipo y de las transferencias del mismo se estará a lo estipulado en los artículos 98 y 99 respectivamente del citado Texto Refundido.

### 9.3.3. Derecho a edificar

El derecho a edificar en Suelo Apto para Urbanizar no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de las obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurran los requisitos que siguen:

a) Que hubiesen ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Y, consecuentemente, que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Excmo. Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

Además se estará a lo que al respecto, y con sus correspondientes epígrafes, refleja el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en los artículos 33 (Adquisición del derecho a edificar), 34 (No adquisición del derecho a edificar), 35 (Plazos para la edificación) y 36 (Efectos de la extinción del derecho a edificar).

Los terrenos cuyo propietario tenga adquirido el derecho a edificar se tasarán añadiendo al valor urbanístico del aprovechamiento autorizado por la licencia, el veinticinco por ciento (25%) del coste de ejecución del proyecto para el que se obtuvo la misma y la totalidad de los gastos que, justificadamente, estén motivados por la edificación proyectada o iniciada.

### 9.3.4. Requisitos para poder edificar

1.— En el Suelo Apto para Urbanizar, una vez aprobados los Planes Parciales pertinentes y los proyectos de urbanización correspondientes, así como constituida la Junta de Compensación en los supuestos en los que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el acto de aprobación del proyecto de compensación o reparcelación haya ganado firmeza, en vía administrativa, si uno u otro fuera necesario para la distribución de cargas y beneficios del Plan.

b) Que la infraestructura básica del sector esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.

c) En el escrito de solicitud de licencia, el solicitante habrá de comprometerse, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que la fianza sea en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2.— Se entenderá por infraestructura básica, a los efectos del apartado anterior, la instalación de los servicios urbanos, que se enumeran a continuación, en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de las etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco de las parcelas:

- a) Explanaciones.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Canalizaciones telefónicas.
- i) Galerías de servicios, de ser necesarias.
- j) Obra civil de parques y jardines públicos, si se contempla su realización.
- k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3.— Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguiente servicios urbanos:

- a) Red de telefonía.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura del pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.

e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.

f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.

g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4.— El proyecto de urbanización de cualquier licencia que se solicite dentro de la etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En el supuesto de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5.— Las etapas de ejecución deberán comprender, en lo posible, áreas funcionalmente coherentes.

6.— No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7.— El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiendo el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

### 9.3.5. Derecho a la edificación

Para la adquisición del derecho a la edificación y demás circunstancias que ésta lleve inherentes se estará a lo estipulado en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en su Sección 6.<sup>a</sup> del Capítulo III, artículos 37 (Adquisición del derecho a la edificación), 38 (Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento), 39 (Edificación sin licencia compatible con el planeamiento), 40 (Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa), 41 (Edificación con exceso de aprovechamiento).

Asimismo, en lo concerniente a la valoración de terrenos cuyo titular haya adquirido el derecho a la edificación, se estará a lo especificado en el artículo 56 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

### 9.3.6. Deberes legales para la adquisición gradual de facultades y de usos, conservación y rehabilitación

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados llevando implícito los deberes legales que recoge el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Asimismo para el uso, conservación y rehabilitación, los deberes legales a cumplir serán los que a tal fin refleja el artículo 21 del mismo Texto Refundido anteriormente citado.

En base y cumplimiento de los artículos referidos en los dos anteriores párrafos, estas Normas, como consecuencia del desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar mediante Planes Parciales, tal como estipula las presentes Normas Urbanísticas, dictaminan, que los propietarios, en su día, de los terrenos reservados para tal fin, están obligados a:

a) Pagar el coste de la totalidad de la ejecución de las obras de urbanización del sector a desarrollar y los gastos complementarios correspondientes, en los términos que recoge el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en sus artículos 59, 60 y 61.

b) Igualmente, pagar el coste o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el sector a desarrollar, en la forma y cuantía establecida al aprobar el Plan Parcial que desarrollará el citado sector.

c) Hacerse cargo, igualmente, de los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, constituyendo a tal efecto una Entidad de Conservación de obras de urbanización del sector y en la forma y plazos fijados por el Plan Parcial correspondiente.

d) Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes, estando formalizado ante notario, las siguientes cesiones:

d<sub>1</sub>.— Terrenos destinados a sistemas generales que se hallen incluidos en el sector, en la cuantía definida en los planos de ordenación pertinentes.

d<sub>2</sub>.— Terrenos destinados a viales interiores del sector donde se desarrollará el Plan Parcial correspondiente.

d<sub>3</sub>.— Terrenos destinados a sistemas interiores, conforme a los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que comprende los destinados a:

- i) Sistemas de espacios libres de uso y dominio público.
- ii) Centros docentes y culturales, públicos.

iii) Instalaciones deportivas públicas y de recreo.

iiii) Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

d<sub>4</sub>.— El suelo correspondiente al quince por ciento (15%) del aprovechamiento tipo del área de reparto.

e) Habrán de cumplirse los plazos previstos en los Planes Parciales para su desarrollo y ejecución.

f) Los solares resultantes serán edificados en los plazos establecidos en los Planes Parciales.

### 9.3.7. Condiciones específicas para el desarrollo de las urbanizaciones de iniciativa privada

#### 9.3.7.1. Promotor

Se entiende por promotor de un Plan Parcial de iniciativa privada, a la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración Urbanística actuante.

#### 9.3.7.2. Garantía

Se constituirán por el promotor las garantías previstas por la legislación local, provincial o autonómica a fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el citado promotor, así como las condiciones para la presentación de las garantías, los efectos del incumplimiento de su constitución y, en su caso, las condiciones que permiten decretar su devolución o su pérdida.

#### 9.3.7.3. Plazos para formular los Planes Parciales

Para la formulación de los Planes Parciales se estará a lo que a tal efecto estipula el artículo 136.2 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Los propietarios de terrenos situados en el Suelo Apto para Urbanizar y/o el promotor, en su caso, deberán ejecutar los Planes Parciales de Ordenación en el plazo que se determine en su día el Organo competente. Dentro de dicho plazo se debe haber ultimado, la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutado la urbanización del sector, formalizado las cesiones obligatorias y edificado, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial.

#### 9.3.7.4. Paralización de expedientes

Cuando sea paralizado cualquier expediente relativo a una

actuación de iniciativa privada en el Suelo Apto para Urbanizar por causas imputables al promotor, el Órgano competente advertirá a éste que, transcurridos tres (3) meses sin que se atienda el requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

#### 9.3.7.5. Incumplimiento de obligaciones

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y su pérdida, el incumplimiento por el promotor o propietario(s) de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos facultará a la Administración, según la entidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

- a) Suspensión de los efectos del Plan.
- b) Cambio de sistema de actuación.
- c) Expropiación-sanción parcial o total de los terrenos.

#### 9.3.7.6. Entidades urbanísticas colaboradoras

Si fuese sustituido el promotor por una entidad urbanística colaboradora de compensación o de conservación, no quedará libre, éste, de sus obligaciones hasta que la entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y hasta que dicha Entidad se haya constituido las garantías legalmente exigibles.

#### 9.3.7.7. Disolución de Juntas de Compensación

Se efectuará tal hecho una vez que se haya suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias, además de haberse cumplido las demás obligaciones de ésta.

#### 9.3.7.8. Derechos y obligaciones de los propietarios

1.— Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales, los terrenos clasificados como Suelo Apto para Urbanizar quedarán sujetos a las consideraciones que siguen:

- a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento.
- b) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales que los desarrollen, debiendo sujetarse, entre tanto, a lo dispuesto en la legislación agraria, y demás

disposiciones aplicables de la Junta de Extremadura, en especial las establecidas en las presentes Normas.

2.— Las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerá dentro de las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en él.

#### Artículo 9.3.8. Directrices para el desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar

##### 9.3.8.1. Ambito de los Planes Parciales

1.— Las actuaciones urbanísticas que habrán de llevarse a cabo en el Suelo Apto para Urbanizar se refieren a cada uno de las áreas que se establecen en los planos, ambos de ordenación, n.º 3: «Delimitación del Suelo Apto para Urbanizar» y en los n.º 5: «Estructura general del Suelo Apto para Urbanizar», de modo que los Planes Parciales que se autoricen en su día, incluirán una superficie mínima coincidente con la de los sectores previstos por el Excmo. Ayuntamiento de Zalamea de la Serena.

2.— El Excmo. Ayuntamiento de Zalamea de la Serena, siempre con el consentimiento y previo conocimiento de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, acordará la desintegración en sectores de las áreas de Suelo Apto para Urbanizar, que puedan permitir un desarrollo adecuado mediante Planes Parciales, siempre de acuerdo con las necesidades del municipio, y especialmente del pueblo en sí, y a fin de que queden garantizadas las demandas de la población y la inserción de las obras de infraestructura en la ordenación general, así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de los sectores propuestos.

##### 9.3.8.2. Condiciones urbanísticas de las áreas

Conforme a lo dispuesto en el artículo 77 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, estas Normas Subsidiarias delimitan el ámbito territorial del Suelo Apto para Urbanizar así como fija sus usos globales y niveles de intensidad.

En la formulación, ejecución y desarrollo de los Planes Parciales cuya autorización se lleve a cabo, se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las presentes Normas, además de las especiales determinaciones que como condiciones particulares se indican:

1.— Zona del cruce de la carretera C-413 con la carretera de Quintana de la Serena a Zalamea de la Serena.

A<sub>1</sub>.— Ambito y características.

— Pertenece a esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Ordenación n.º 3.1: «Delimitación del Suelo Apto para Urbanizar».

— Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificios y naves industriales entre medianeras o en edificio aislado.

— Su uso característico es el industrial con compatibilidad de usos que se reseñan en el punto D de este artículo.

B<sub>1</sub>.— Condiciones de parcelación.

— Parcela mínima: La parcela mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, pudiéndose en todos los casos inscribir en el interior de la parcela un círculo de quince (15) metros de diámetro.

— Frente mínimo: El frente mínimo de parcela será de quince (15) metros.

— Frente máximo: El frente máximo de parcela no se fija, si bien la edificación adosada no podrá presentar una longitud de fachada continua superior a ochenta (80) metros, se reservará una banda libre de obstáculos de cinco (5) metros de ancho que una dos vías o caminos públicos y que permita la maniobra y acceso de un vehículo antiincendios.

C<sub>1</sub>.— Condiciones de volumen y ocupación.

— Retranqueo: El retranqueo mínimo de la edificación al frente y al fondo de parcela será de cuatro (4) metros para las nuevas edificaciones y cuando no se adose la edificación a lindero lateral el retranqueo lateral mínimo será de tres (3) metros.

— El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista con pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de doscientos cincuenta (250) por doscientos cincuenta (250) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

— Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.

— Superficie ocupable de parcela: La ocupación máxima de todas las edificaciones no podrá ser superior al sesenta por ciento (60%) de la superficie de parcela.

— Superficie máxima construible: La superficie máxima construible se deducirá de la aplicación del resto de parámetros de la ordenanza.

— Altura máxima: La altura máxima de la edificación industrial será de dos (2) plantas, y de nueve (9) metros a la línea de cornisa; dicha altura no se podrá sobrepasar sino con elementos de estructura exentos y técnicos no habitables, inherentes al proceso productivo e indispensables al funcionamiento de la industria.

— D<sub>1</sub>.- Tolerancia de usos.

Uso principal.

— Industrial. Permitido en todas sus categorías.

Usos compatibles.

— Uso residencial: se permite el uso residencial como uso compatible y complementario al uso industrial. Se admite en edificios de dos alturas (B+1), siendo la altura máxima en metros desde la acera hasta el borde del alero de 6,50 m. medidos en el punto medio de la fachada, la pendiente máxima de faldón de cubierta será de 45º y la pendiente mínima de dicho faldón será de 30º sexagesimales.

No se permitirá la planta sótano como estancia vividera.

— Uso terciario: Se permite el uso terciario en su clase de hospedaje. Esta clase se admite en planta primera y/o en régimen de edificio exclusivo en edificios de dos alturas (B+1). Asimismo se permite el uso terciario en sus clases de comercial en situación de planta baja y semisótano. Igualmente está permitido el uso terciario en su clase de oficinas en edificio de dos alturas (B+1) y/o planta semisótano.

Las alturas máximas para el uso terciario cumplirán las determinaciones apuntadas para el uso residencial.

— Usos dotacional de aparcamiento. Permitido incluso en edificio exclusivo.

— Uso dotacional. Permitido en sus clases de equipamiento deportivo y servicios urbanos.

Usos prohibidos.

— Resto de usos.

E<sub>1</sub>.— Edificios existentes en el ámbito.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias que resultaran disconformes con ellas serán calificados como fuera de ordenación. Para todo lo referente a los mismos se estará a lo que a tal fin se refiere el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.— Márgenes izquierdo y derecho de la carretera BA-V-402, de Zalamea de la Serena a Peralda del Zaucejo.

A<sub>2</sub>.— Ambito y características.

— Pertenece a esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Ordenación n.º 3.2: «Delimitación del Suelo Apto para Urbanizar».

— Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación industrial entre medianeras o en edificio aislado.

— Su uso característico es el industrial con compatibilidad de usos que se reseñan en el punto D de este artículo.

B<sub>2</sub>.— Condiciones de parcelación.

— Parcela mínima: La parcela mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, pudiéndose en todos los casos inscribir en el interior de la parcela un círculo de diez (10) metros de diámetro.

— Frente mínimo: El frente mínimo de parcela será de diez (10) metros.

— Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diez (10) metros de diámetro.

C<sub>2</sub>.— Condiciones de volumen y ocupación.

— Retranqueo: El retranqueo mínimo de la edificación al frente y al fondo de parcela será de cuatro (4) metros y cuando no se adose la edificación a lindero lateral el retranqueo lateral mínimo será de tres (3) metros.

— Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.

— Superficie ocupable de parcela: La ocupación máxima de todas las edificaciones no podrá ser superior al sesenta por ciento (60%) de la superficie de parcela.

— Superficie máxima construible: La superficie máxima construible se deducirá de la aplicación del resto de parámetros de la ordenanza.

— El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista con pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de doscientos cincuenta (250) por doscientos cincuenta (250) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

— Altura máxima: La altura máxima de la edificación industrial será de dos (2) plantas, y de nueve (9) metros a la línea de cornisa; dicha altura no se podrá sobrepasar sino con elementos de estructura exentos y técnicos no habitables, inherentes al proceso productivo e indispensables al funcionamiento de la industria.

D<sub>2</sub>.— Tolerancia de usos.

Uso principal.

— Industrial. Permitido en todas sus categorías.

Usos compatibles.

— Uso residencial: se permite el uso residencial como uso compatible y exclusivamente complementario al uso industrial. Se admite en edificios de dos alturas (B+I), siendo la altura máxima en metros desde la acera hasta el borde del alero de 6,50 m. medidos en el punto medio de la fachada, la pendiente máxima de faldón de cubierta será de 45° y la pendiente mínima de dicho faldón será de 30° sexagesimales.

No se permitirá la planta sótano como estancia vividera.

— Uso terciario: Se permite el uso terciario en sus clases de comercial en situación de planta baja y semisótano. Igualmente está permitido el uso terciario en su clase de oficinas en edificio de dos alturas (B+I) y/o planta semisótano.

Las alturas máximas para el uso terciario en su clase de oficinas cumplirán las determinaciones apuntadas para el uso residencial.

— Usos dotacional de aparcamiento. Permitido incluso en edificio exclusivo.

— Uso dotacional. Permitido en sus clases de equipamiento deportivo y servicios urbanos.

Usos prohibidos.

— Resto de usos.

E<sub>2</sub>.— Edificios existentes en el ámbito.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias que resultaran disconformes con ellas serán calificados como fuera de ordenación. Para todo lo referente a los mismos se estará a lo que a tal fin se refiere el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

## CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

### Artículo 10.1. Ambito de aplicación y categorías

#### 10.1.1. Definición y ámbito

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por su valores de orden ecológico paisajístico o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de clasificación del suelo del término municipal.

El Suelo No Urbanizable viene dado por su inaptitud para ser

urbanizado y consiguiente exclusión del proceso urbanizador y por la finalidad a que a de ser destinado, que prevé el artículo 15 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### 10.1.2. Categorías

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en dos categorías:

1.<sup>a</sup>— Suelo No Urbanizable común.

2.<sup>a</sup>— Suelo No Urbanizable especialmente protegido.

Los terrenos efectados a cada una de las citadas categorías se delimitan en los planos P.I. de clasificación del suelo.

#### 10.1.3. Infraestructuras y sistemas generales

En el plano de clasificación del suelo del término municipal vienen reflejadas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en estas Normas Subsidiarias será necesaria la tramitación de un Plan Especial.

### Artículo 10.2. Régimen general del Suelo No Urbanizable

#### 10.2.1. Criterios de utilización

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

No se destinarán a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo que establezca la legislación urbanística o sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.2.2. de esta Normativa.

#### 10.2.2. Usos admitidos y prohibidos

Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento es decir, el agrícola, el pecuario, el forestal y cinegético. La regulación que estas Normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben

localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquel. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos usos y valores característicos de cada uno de los tipos que en 10.7 se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

#### 10.2.3. Carácter de las limitaciones

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en el punto 10.4.1 de estas Normas lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo No Urbanizable de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio para su explotación efectiva.

#### 10.2.4. Actos sujetos a licencia

La ejecución de todas las obras y actividades que, enumeradas en el Capítulo 3 de esta Normativa pudieran realizarse en el Suelo No Urbanizable, están sujetas a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Junta de Extremadura, las parcelaciones rústicas y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente en las normas contenidas en 10.4.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el Capítulo 3., siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

### 10.2.5. Normas concurrentes

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

## Artículo 10.3. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento

### 10.3.1. Desarrollo por Planes Especiales

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los artículos 86, 87, 88 y 89 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trata de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

### 10.3.2. Determinaciones

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento u Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en el Capítulo 3. de esta Normativa.

## Artículo 10.4. Construcciones e instalaciones

### 10.4.1. Obras. Instalaciones y Edificaciones permitidas

I.— Obras permitidas: En el Suelo No Urbanizable común, y en

el especialmente protegido donde las condiciones establecidas en el punto 10.7 lo permitan, sólo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones:

A.— Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del artículo 10.4.2.

B.— Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales.

2.— Obras prohibidas: Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afectadas a los usos que en el punto 10.2.2. de estas Normas se declaran prohibidos en esta clase de suelo.

Para todo lo concerniente a autorizaciones y prohibiciones se estará al artículo 16 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir el trámite general de las instalaciones de interés social.

3.— Otras autorizaciones administrativas: Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal; no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones, jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

Planes Especiales: En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Serán también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

Protección de dominio público: Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público.

### 10.4.2. Edificaciones e Instalaciones de Explotaciones Agrarias

Instalaciones de explotaciones agrarias:

A.— Las edificaciones o instalaciones que se podrá autorizar edificar con carácter ordinario en Suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En el suelo especialmente protegido se estará a las limitaciones que se regulan en el punto 10.7.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

Viviendas anexas:

B.— Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas unifamiliares siempre que se den las siguientes circunstancias:

— Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente.

En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

— Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.

— Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población según se define en el punto 10.6 de esta Normativa.

— Que, en caso de tratarse de suelo especialmente protegido, se admita el uso residencial en las condiciones establecidas en el punto 10.7.

— En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m.<sup>2</sup> Si la composición familiar necesitara un programa de vivienda mayor, deberá justificar dicha necesidad, justificación que deberá ser apreciada por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

Licencias municipales y autorización urbanística previa:

Las obras, instalaciones y viviendas citadas en A y B están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa su autorización de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento, siendo para las viviendas la específica autorización, anterior a la que pudiera otorgar el Ayuntamiento, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

Unidad mínima de cultivo y parcela mínima:

Según Orden de 25 de mayo de 1958 de Concentración Parcelaria la unidad de parcela mínima según cultivo es de tres (3) Hectáreas para secano, siendo para regadío de veinticinco (25) Areas.

Las construcciones a que se refieren los párrafos A y B anteriores, deberán en cualquier caso vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de

cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquellas que, para el Suelo No Urbanizable especialmente protegido se establecen en 10.7.

Condiciones de uso y edificación:

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en las normas 10.4.3. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplican las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en 10.7.

#### 10.4.3. Condiciones comunes de la edificación

A.— Altura.

La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbre o punto más alto de la cubierta sin contar los conductores de ventilación o chimenea, no superará los seis (6) metros medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se supere los citados límites.

B.— Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendido a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de seis (6) metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las edificaciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en la Norma 10.7.6 para los terrenos de afección de cauces, lagunas y embalse.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos, se estará a lo previsto en el último párrafo de la Norma 10.4.1.

C.— Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 2% de la superficie de la parcela, en Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido y el 5% en el Común.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo plazas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

D.— Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

E.— Cerramiento de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso ciento cincuenta (150) centímetros de altura. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

— Cuatro (4) metros a cada lado del eje de los caminos públicos.

— Cinco (5) metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

En las proximidades de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en el último párrafo del artículo 10.4.1.

#### 10.4.4. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así con las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios, y, en particular para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Construcciones existentes.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Organismos Administrativos competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Normativa aplicable: Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en el Capítulo 7.

#### 10.4.5. Condiciones estéticas

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Se estará asimismo al artículo 98.2.b del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Arbolado:

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Condiciones específicas:

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los

Organos de la Junta de Extremadura competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de publicidad:

En base a la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras no se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica.

#### 10.4.6. Condiciones de edificación para instalaciones de utilidad pública o interés social

Utilidad pública e interés social: Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud del supuesto siguiente:

— Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de los Organos Administrativos competentes.

Tipos:

Sólo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en algunos de los siguientes grupos:

A.— Infraestructura y sistemas generales:

Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que, parcial o totalmente, deben implantarse en el Suelo No Urbanizable. Por ejemplo depósito de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.

B.— Instalaciones asociadas al medio rural:

Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, piscifactorías, escuelas-granja, centros de estudios del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc.

C.— Instalaciones incompatibles con el medio urbano.

Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas incompatibles con el medio Urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las

instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural, como los campos de golf, autódromos, grandes instalaciones hípicas o centros de vuelo para vehículos aerolígeros.

D.— Viviendas anexas:

Con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas unifamiliares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación. Dicha vivienda no sobrepasará los ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

Servicio a las obras públicas:

Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas salvo las que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro se considerarán incluidas en este apartado a todos los efectos, y en particular en cuanto a su tramitación.

Condiciones de actuación en suelo protegido:

En el ámbito del Suelo No Urbanizables especialmente protegido, solo podrán autorizarse los usos e instalaciones de utilidad pública o interés social que respeten las condiciones de especial protección.

Condiciones de parcelas:

Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en el punto A anterior no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto tendrá una dimensión mínima de parcela de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

Condiciones de uso y edificación:

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estética son, con carácter general, las que se han fijado en los apartados anteriores. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplican las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas.

Normativa e Instrucciones Específicas:

Cada tipo de estas instalaciones se sujetarán a la Normativa específica que pueda afectarla, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente.

#### Artículo 10.5. Estudio de Impacto Ambiental y Microlocalización

##### 10.5.1. Oportunidad

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen,

podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

#### 10.5.2. Fines

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán verse sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión a medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

#### 10.5.3. Método

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

- 1.— Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto: En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.
- 2.— Identificación de los elementos del proyecto: En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.
- 3.— Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto: Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.
- 4.— Valoración de las alteraciones: Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.
- 5.— Medidas correctoras: Se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la

relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

El método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente.

#### 10.5.4. Resolución

A la vista de dicho estudio, el Organismo Administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta; en el caso de ser negativa el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la resolución a la que se haya llegado.

#### Artículo 10.6. Concepto de núcleo de población y definición del riesgo de su formación

Se entenderá como aquella asociación de elementos, edificaciones y/o instalaciones, destinados a residencia familiar, que por desarrollo sucesivo, bien sea a base de anexionar nuevas construcciones a las existentes o bien instalando otras nuevas pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica más propia de un desarrollo urbano.

##### 10.6.1. Riesgo de formación de núcleo de población

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de su constitución son las siguientes:

- 1.— Cuando la edificación que se proyecta sea centro de un círculo de radio de sesenta (60) metros que contenga además otras cinco (5) edificaciones.
- 2.— Cuando la edificación que se proyecta diste menos de ciento cincuenta (150) metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.
- 3.— Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
  - A.— Cuando la parcelación tenga una distribución, forma

parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

B.— Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres (3) metros; se exceptúan los caminos y vías justificadas por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por los Organos competentes de la Junta de Extremadura y los accesos únicos a las instalaciones agraria y de interés social debidamente autorizadas.

C.— Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

D.— Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

Cualquier motivo de riesgo de formación de núcleo urbano, aún cumpliendo la instalación prevista con el resto de condiciones de las presentes Normas Urbanísticas, podrá ser motivo suficiente para que el Organo competente no proceda a aprobar o autorizar dicha instalación.

#### Artículo 10.7. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable especialmente protegido

##### 10.7.1. Concepto, tipos y ámbito

Al Suelo No Urbanizable especialmente protegido, le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas de este capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

Los diferentes tipos de suelo dentro de esta categoría son los siguientes:

— Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés paisajístico, (de vistas y paisajes).

— Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés histórico-artístico.

— Suelo No Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses.

El ámbito que abarque cada tipo de Suelo No Urbanizable de especial protección es el definido en el plano de clasificación del suelo.

##### 10.7.2. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y normativa concordante en el entorno de cauces y láminas de agua se aplicarán las limitaciones establecidas en los artículos pertinentes de esta Normativa.

##### 10.7.3. Superposición de protecciones

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

##### 10.7.4. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés paisajístico.

Se refiere a la protección del medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural municipal considerado por estas Normas. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A.— Se prohíbe todo tipo de construcción o instalación, salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo No Urbanizable Común, estando en cualquier caso prohibida la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que éstas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, equipamientos o espacios libres del Suelo Urbano.

Esas construcciones sólo se podrán realizar en emplazamientos y soluciones tales que no interrumpan la línea del horizonte desde los puntos de contemplación reseñados, solucionando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del paisaje.

B.— Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

C.— Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante

emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo secundario.

D.— Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

E.— Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona. Su altura total será inferior a un metro veinte centímetros.

F.— Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

#### 10.7.5. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de especial protección por su valor histórico-artístico

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos que ocupan las ruinas de Cancho Roano actualmente en estudio por la Subdirección General de Arqueología del Ministerio de Cultura y que por tanto estarán sujetas a la normativa vigente en materia de conservación del patrimonio:

— Ley 13/1985 del Patrimonio Histórico Español B.O.E. de 29.6.1985.

— Real Decreto 111/1986, de 10 enero, de desarrollo parcial de la Ley del Patrimonio Histórico Español B.O.E. de 28.1.1986.

Asimismo serán de obligado cumplimiento las Normas y Reglamentos que en esta materia dicte la Junta de Extremadura.

#### 10.7.6. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable especialmente protegido por efeción de cauces, riberas y embalses

Se refiere esta protección a los terrenos incluidos con tal denominación según se señala en el plano de clasificación del suelo y, en todo caso, en desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, a una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de:

— Once (11) metros en cauce de corrientes naturales discontinuas.

— Veinticinco (25) metros en corrientes naturales de cauces continuos, lagunas y embalses públicos.

Los terrenos comprendidos dentro de esta línea de protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A.— Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo No Urbanizable común. En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente sólo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos.

Las construcciones e instalaciones existentes, con independencia de sus diferentes situaciones, deberán evacuar con depuración, y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

En los terrenos colindantes con ese tipo de suelo, independiente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superadas la divisoria vertiente que contiene a este tipo de suelo.

B.— Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provinientes de depuradoras en un grado tal, que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

C.— Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en B.

D.— Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

E.— Los cerramientos de fincas deberán retranquearse en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

F.— Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

## CAPITULO 11. ZONAS DE ORDENANZA

### Artículo 11.1 Generalidades

Las zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente capítulo

regulan, junto a las Normas Generales de Uso contenidas en el Capítulo 4 las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el término municipal.

#### Artículo 11.2. Ordenanza I: Casco Antiguo

El Casco Antiguo de Zalamea de la Serena se estructura por la presencia del núcleo primitivo en el entorno del castillo. Esta zona mantiene una desigualdad reflejada en la ausencia de un modelo de crecimiento y en la diversidad de tipologías edificatorias; las edificaciones más recientes aportan materiales modernos y en muchos de los casos se enfrentan a la construcción tradicional. Por todo ésto se plantea una ordenanza que asume la diversidad morfológica y trata de normalizar las distintas particularidades.

Hecho un reconocimiento exhaustivo de la zona y asumiendo la peculiar situación urbana heredada se pretende proteger los valores ambientales de lo construido, evitando que en lo urbano existan actuaciones puntuales discordantes y dando calidad a una cierta diversidad. Por todo ello se dan unas ordenanzas con unas cantidades orientadas a todo lo comentado.

A tal fin en el momento de llevar a cabo cualquier Actuación Urbanística se consultará con el Excelentísimo Ayuntamiento y corresponderá a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente y/o en su caso al órgano gestor pertinente, el declarar la conveniencia o no de llevar a cabo la Actuación Urbanística que sea propuesta.

##### 11.2.1. Definición

Tipología de edificación cerrada entre medianeras con patio de parcela o manzana.

Se incluyen en esta tipología las manzanas con estructura de patio interior, en las que se debe ajustar a las alineaciones establecidas en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias. Su localización queda reflejada en el Plano n.º P 7: Zonificación.

— Parcela mínima. La parcela mínima será de 100 m.<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral existente si es menor de 100 m.<sup>2</sup> en el momento de aprobación de las presentes Normas.

— Frente mínimo de parcela: El Frente mínimo de parcela deberá ser de seis (6) metros.

##### 11.2.2. Condiciones de volumen.

— Alineaciones: Las señaladas en el Plano n.º: P 4.

— Retranqueos: No se fijan retranqueos ni al frente de parcela

ni a los linderos laterales, debiendo en cualquier caso ajustarse a las alineaciones fijas de fachadas establecidas en el Plano: P 4.

— Superficie ocupable de parcela: Será el 80% de la superficie total de la parcela. Cuando el uso de la planta baja sea de distinto del uso residencial podrá ocuparse el 100% de la superficie total de la parcela.

— En parcelas menores de 125 m.<sup>2</sup>, sea cual fuere la posición de los linderos de las mismas, se podrá admitir una ocupación del 100%. Si así se hiciera, habrán de tener patio de parcela que deberán cumplir las condiciones:

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a 0,3 H., con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros. Si el patio constituyera el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que nueve (9) m.<sup>2</sup>.

— La superficie construida en sótano computará en estancias no destinadas a almacén, o instalaciones el 40% cuando el techo del forjado de la planta sótano no rebase en cualquier punto de la rasante 1,00 m. de altura sobre la misma, y el 100% cuando rebase dicha altura en alguno de sus puntos. Los sótanos destinados a estancias no vivideras no computarán volumen si su techo de forjado no rebasa 1,00 m. la rasante del terreno en cualquier punto.

— La altura máxima de la edificación en plantas podrá ser de planta baja más primera y segunda planta, (tres plantas, B+2) siendo esta altura máxima en metros, desde la acera hasta el borde del alero de diez (10) metros medida en el punto medio de la fachada en el que se sitúe el acceso a la edificación.

— La altura máxima del edificio será la de la línea de cumbrera de la cubierta de la edificación.

— La pendiente máxima de faldón de cubierta será de 45 grados, siendo la pendiente mínima de dicho faldón de 30 grados sexagesimales.

— Se permiten la construcción de cuerpos salientes sobre el plano de cubierta con el objeto de que dichas construcciones permitan la existencia de huecos de iluminación y ventilación verticales en fachadas interiores de parcela. No se permiten en las fachadas que dan a la vía pública.

— Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 300 centímetros en planta baja de piso, ni de 260 centímetros en planta de piso y planta semisótano, y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

##### 11.2.3. Tolerancia de usos

Uso principal.

— Residencial. Permitido en todas sus categorías, excluyéndose la planta sótano para estancias vivideras.

Usos complementarios.

— Uso Público comercial. Permitido en sus categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.

— Uso Dotacional. Permitido en todas sus categorías.

— Uso Industrial. Permitido en categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.

Usos prohibidos.

— Resto de usos.

#### 11.2.4. Condiciones de composición de fachadas

— La composición y proporción de huecos se establecerá conforme a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano y de la proporción vertical sobre la horizontal.

La dimensión horizontal máxima del hueco mantendrá la proporción respecto a la dimensión vertical de 2 a 3.

— Únicamente se permitirán balcones con vuelos máximos inferiores al 7% de la calle. Los petos no serán macizos de fábrica, sino barandillas y el suelo del balcón no se producirá como prolongación del forjado de planta sino con forjado propio.

Se recomienda que la dimensión del balcón paralela a fachada se ajuste al ancho del hueco superándolo no más de 35 cm. a cada lado; en todo caso nunca se superarán los 2,5 m. por balcón, debiendo quedar entre barandillas de balcones anejos una distancia de separación igual o mayor al ancho del hueco.

— No se permite la instalación de buhardillas que rebasen las pendientes de los faldones de cubierta, ni la existencia de terrazas planas retranqueadas respecto de la alineación de fachada de forma que interrumpan la pendiente del faldón de cubierta, que deberá ser continua obligatoriamente.

— Aleros. Se evitarán las cornisas y aleros de gran vuelo, a este fin, los aleros producidos por prolongación del forjado de última planta o sobre tablero continuo de espesor igual o mayor a 10 cm., no podrán tener vuelos mayores de 30 cm.

— Se permitirán aleros con fondo hasta 40 cm. siempre que se forme con estructuras independientes de los forjados y nervios a la vista o con cantos continuos no superiores a 10 cm.

— Materiales y texturas de utilización en las caras vistas: Ya que toda la superficie calificada como casco antiguo pertenece al núcleo histórico, o se encuentra adyacente al mismo, se obliga a la utilización de materiales y texturas acordes con los que históricamente se han empleado en la zona y de los que podemos encontrar ejemplos representativos en la actualidad.

— El tratamiento de fachadas y medianerías vistas, si existieran, será enfoscado con acabado en colores terrosos o en blanco o ladrillo a cara vista, que tendrá un color terroso uniforme,

quedando expresamente prohibidos los que presentan variación de tono. Se prohíbe la utilización de materiales distintos a los anteriormente citados, tales como revestimientos cerámicos, pinturas de colores, etc.

— La carpintería exterior será de tonos acordes con el entorno. No se permite el aluminio anodizado en color natural.

— Las barandillas y enrejados se tratarán de la misma forma que la carpintería exterior.

— El material de cubierta será la teja de color natural, prohibiéndose la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento, las pizarras, o las tejas de colores no terrosos.

#### Artículo 11.3. Ordenanza 2: Casco Tradicional

La peculiaridades observadas en el Casco Antiguo se trasladan a ciertas áreas de la Zona de Ordenanza 2.

Por todo ello se remitirá al Excelentísimo Ayuntamiento toda Actuación Urbanística en esta Zona, siendo la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente o en su caso el órgano gestor pertinente el que regulará, según el criterio de bondad en la actuación, el desarrollo de las ordenanzas que se puedan llevar a cabo y que a continuación se detallan.

##### 11.3.1. Definición

Tipología de edificación cerrada entre medianeras con patio de parcela o manzana.

Se incluyen en esta tipología las manzanas con estructura de patio interior, en las que será obligatorio ajustarse a las alineaciones establecidas en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias. Su localización queda reflejada en el Plano n.º P 7 Zonificación.

— Parcela mínima. La parcela mínima será de 100 m. para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral existente si es menor de 100 m. en el momento de aprobación de las presentes Normas.

— Frente mínimo de parcela: El frente mínimo de parcela será de seis (6) metros.

— Fondo edificable: Se establece un fondo edificable máximo de veinte (20) metros.

##### 11.3.2. Condiciones de volumen

— Alineaciones: Las señaladas en los Planos n.º: P 4.

— Retranqueos: No se fijan retranqueos ni al frente de parcela ni a los linderos laterales, debiendo en cualquier caso

ajustarse a las alineaciones fijas de fachadas establecidas en los planos n.º: P. 4

— Superficie ocupable de parcela: Será el 80% de la superficie total de la parcela. Cuando el uso de la planta baja sea distinto al uso residencial se permitirá la ocupación del 100% del total de la superficie de la parcela.

— En parcelas menores de 125 m.<sup>2</sup>, sea cual fuere la posición de los linderos de la misma se podrá admitir una ocupación del 100%. Si así se hiciera, habrán de tener patio de parcela que cumplirán las siguientes condiciones:

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a 0,3 H. con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros. Si el patio constituyera el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que nueve (9) m.<sup>2</sup>.

— La superficie construida en sótano computará en estancias no destinadas a almacén, o instalaciones el 40% cuando el techo del forjado de la planta sótano no rebase en cualquier punto de la rasante 1,00 m. de altura sobre la misma, y el 100% cuando rebase dicha altura en alguno de sus puntos. Los sótanos destinados a estancias no vivideras no computarán volumen si su techo de forjado no rebasa 1,00 m. la rasante del terreno en cualquier punto.

— La altura máxima de la edificación en plantas será de planta baja más primera y segunda planta (3 plantas) (B+2), siendo esta altura máxima en metros, desde la acera hasta el borde del alero de diez (10) metros medida en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso a la edificación.

— La altura máxima del edificio será la de la línea de cumbrera de la cubierta de la edificación.

— La pendiente del faldón de cubierta será como mínimo de 30° y como máximo de 45° sexagesimales.

— Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 300 centímetros en planta baja ni 260 centímetros en plantas de pisos y planta semisótano, y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

### 11.3.3. Tolerancia de usos

Uso principal.

— Residencial. Permitido en todas sus categorías, excluyéndose la planta sótano como estancias habitables.

Usos complementarios.

— Uso público comercial. Permitido en sus categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.

— Uso dotacional. Permitido en todas sus categorías (incluido el

dotacional para transporte materializado en aparcamientos).

— Uso industrial. Permitido en categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>.

Usos prohibidos.

— Resto de usos.

### 11.3.4. Condiciones de composición de fachadas

— La composición y proporción de huecos se establecerá conforme a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano y de la proporción vertical sobre la horizontal.

La dimensión horizontal máxima del hueco mantendrá la proporción respecto a la dimensión vertical de 2 a 3.

— Únicamente se permitirán balcones con vuelos máximos de 7% del ancho de calle a la que accede, siendo no macizos de fábrica los petos, sino barandillas y el suelo del balcón no se produzca como prolongación del forjado de planta sino con forjado propio.

Se recomienda que la dimensión del balcón paralela a fachada se ajuste al ancho del hueco superándolo no más de 35 cm. a cada lado; en todo caso nunca se superarán los 2,5 m. por balcón, debiendo quedar entre barandillas de balcones anejos una distancia de separación igual o mayor al ancho del hueco.

— No se permite la instalación de buhardillas que rebasen las pendientes de los faldones de cubierta, ni la existencia de terrazas planas retranqueadas respecto de la alineación de fachada de forma que interrumpen la pendiente del faldón de cubierta, que debe ser continua obligatoriamente.

— Aleros. Se evitarán las cornisas y aleros de gran vuelo, a este fin, los aleros producidos por prolongación del forjado de última planta o sobre tablero continuo de espesor igual o mayor a 10 cm., no podrán tener vuelos mayores de 30 cm.

— Se permitirán aleros con fondo hasta 40 cm. siempre que se forme con estructuras independientes de los forjados y nervios a la vista o con cantos continuos no superiores a 10 cm.

— Materiales y texturas de utilización en las caras vistas. Ya que toda la superficie calificada como casco antiguo pertenece al núcleo histórico, o se encuentra adyacente al mismo, se obliga a la utilización de materiales y texturas acordes con los que históricamente se han empleado en la zona y de los que podemos encontrar ejemplos representativos en la actualidad.

— El tratamiento de fachadas y medianerías vistas, si existieran, será enfoscado con acabado en colores terrosos o en blanco o ladrillo a cara vista, que tendrá un color terroso uniforme, quedando expresamente prohibidos los que presentan

variación de tono. Se prohíbe la utilización de materiales distintos a los anteriormente citados, tales como revestimientos cerámicos, pinturas de colores, etc.

— La carpintería exterior será de tonos acordes con el entorno. No se permite el aluminio anodizado en color natural.

— Las barandillas y enrejados se tratarán de la misma forma que la carpintería exterior.

— El material de cubierta será la teja de color natural, prohibiéndose la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento, las pizarras, o las tejas de colores no terrosos.

#### Artículo 11.4. Ordenanza 3. Primer Ensanche

##### 11.4.1. Definición

Tipología de edificación cerrada entre medianeras con espacios libres que pueden ser patios de parcela o manzana. Su localización queda reflejada en el Plano n.º: P 7.

— Parcela mínima. La parcela mínima será de 100 m.<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral existente si es menor de 100 m.<sup>2</sup> en el momento de aprobación de las presentes Normas.

— Frente mínimo de parcela: El frente mínimo de parcela será de seis (6) metros.

— Fondo edificable: Se establece un fondo edificable máximo de veinte (20) metros.

##### 11.4.2. Condiciones de volumen

— Alineaciones. Las alineaciones de las edificaciones son las reflejadas en los planos n.º: P 4.

— Superficie ocupable de parcela; será el 80% de la superficie total de la parcela cuando el uso de la planta baja sea distinto del residencial podrá ocuparse el 100% de la superficie total de parcela.

En parcelas menores de 125 m.<sup>2</sup>, sea cual fuere la posición de los linderos de las mismas, se admitirá una ocupación del 100%. Si esto se llevara a cabo, habrán de tener patio de parcela que cumplirá las siguientes condiciones:

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a 0,3 H. con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros. Si el patio constituyera el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que nueve (9) m.<sup>2</sup>.

— La superficie construida en sótanos computará en estancias no destinadas a almacén o instalaciones el 40% cuando el techo del forjado de la planta sótano no rebase en cualquier punto de

la rasante 1,00 m. de altura sobre la misma, y el 100% cuando rebase dicha altura en alguno de sus puntos. Los sótanos destinados a estancias no vivideras no computarán volumen si su techo de forjado no rebasa 1,00 m. la rasante del terreno en cualquier punto.

— La altura máxima de la edificación en plantas será de tres plantas (B+2), siendo esta altura máxima desde la acera hasta el borde del alero de diez (10) metros medida en el punto medio de la fachada, en que se sitúe el acceso a la edificación.

— La altura máxima del edificio será la de la línea de cumbrera de la cubierta de la edificación.

— La pendiente máxima del faldón de cubierta será de un mínimo de 30° y un máximo de 45° sexagesimales.

— Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 300 centímetros en planta baja y de 260 centímetros en plantas de piso y planta semisótano, y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

##### 11.4.3 Tolerancia de usos

Uso principal.

— Residencial. Permitido en todas sus categorías, excluyéndose la planta sótano para estancias habitables.

Usos complementarios.

— Uso dotacional de aparcamiento. Permitido y siendo de obligado cumplimiento el garantizar una plaza por vivienda en las promociones de más de 4 viviendas.

— Uso público-comercial. Permitido en sus categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>

— Uso dotacional. Permitido en todas sus categorías.

— Uso industrial. Permitido en categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>

Usos prohibidos.

— Resto de usos.

#### Artículo 11.5. Ordenanza 4: Segundo ensanche

##### 11.5.1. Definición

Tipología de edificación cerrada entre medianeras con espacios libres que pueden ser patios de parcela o manzana. Su localización queda reflejada en el Plano n.º: P 5.

— Parcela mínima. La parcela mínima será de 100 m.<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral existente si es menor de 100 m.<sup>2</sup> en el momento de aprobación de las presentes Normas.

— Frente mínimo de parcela: El frente mínimo de parcela será de seis (6) metros.

#### 11.5.2. Condiciones de volumen

— Alineaciones. Las alineaciones de las edificaciones son las reflejadas en los planos n.º: P 3.

— Superficie ocupable de parcela; será el 80% de la superficie total de la parcela. Cuando el uso de la planta baja sea distinto al uso residencial se permitirá la ocupación del 100% del total de la superficie de la parcela.

En parcelas menores de 125 m.<sup>2</sup>, sea cual fuera la posición de los linderos de la misma, se podrá admitir una ocupación del 100%. Si así se hiciera, habrán de tener patio de parcela que cumplirán las condiciones que preceden:

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a 0,3 H. con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros. Si el patio constituyera el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que nueve (9) m.<sup>2</sup>

— La superficie construida en sótanos computará en estancias no destinadas a almacén o instalaciones el 40% cuando el techo del forjado de la planta sótano no rebasa en cualquier punto de la rasante 1,00 m. de altura sobre la misma, y el 100% cuando rebasa dicha altura en alguno de sus puntos. Los sótanos destinados a estancias no vivideras no computarán volumen si su techo de forjado no rebasa 1,00 m. la rasante del terreno en cualquier punto.

— La altura máxima de la edificación en plantas será de tres plantas (B+2), siendo esta altura máxima desde la acera hasta el borde del alero de diez (10) metros medida en el punto medio de la fachada, en que se sitúe el acceso a la edificación.

— La altura máxima del edificio será la de la línea de cumbrera de la cubierta de la edificación.

— La pendiente máxima del faldón mínimo de 30° y un máximo de 45° sexagesimales.

— Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 300 centímetros en planta baja y 260 centímetros en plantas de piso y planta semisótano y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

#### 11.5.3. Tolerancia de usos

Uso principal.

— Residencial. Permitido en todas sus categorías, excluyéndose la planta sótano para estancias habitables.

Usos complementarios.

— Uso dotacional de aparcamiento. Permitido y siendo de obligado cumplimiento el garantizar una plaza por vivienda en las promociones de más de 4 viviendas.

— Uso público-comercial. Permitido en sus categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>

— Uso Dotacional. Permitido en todas sus categorías.

— Uso Industrial. Permitido en categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>

Usos prohibidos.

— Resto de usos.

#### Artículo 11.6. Ordenanza 5: Docenario

##### 11.6.1. Definición

Viviendas unifamiliares adosadas, en hileras o pareadas situadas en el poblado de colonización de San Cristóbal.

Su localización queda reflejada en los planos n.º: P 2.2.

— Parcela mínima: La superficie mínima de parcela será de 150 m.<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones o la registral existente en el momento de aprobación de las presentes Normas.

— Frente mínima de parcela: El frente mínimo de parcela será de seis (6) m.

— Fondo edificable: El fondo máximo edificable será de veinte (20) metros.

##### 11.6.2. Condiciones de volumen

— Alineaciones: Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela.

Las alineaciones de cierre de parcela serán las señaladas en el plano n.º: P 4-8.

— Retranqueos: No se fija retranqueo mínimo.

— Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.

— Superficie ocupable de parcela: La superficie ocupable máxima de parcela será el 80% de la superficie total de la parcela.

— Superficie máxima construible: La superficie máxima construible será de 0,6 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup> de superficie total de la parcela.

La superficie construida en sótano computará en estancias no destinadas a almacén o instalaciones el 60% cuando el techo del forjado de la planta sótano no rebasa en cualquier punto de la rasante 1 m. de altura en alguno de sus puntos. Los sótanos destinados a estancias no vivideros no computarán volumen si su techo de forjado no rebasa 1 m. la rasante del terreno en cualquier punto.

— Altura máxima de la edificación. La altura máxima de la edificación será de dos plantas con una altura total desde el

suelo hasta el borde del alero de 6,90 m. medida desde el punto medio de la fachada.

— Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 240 centímetros y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

### 11.6.3. Tolerancia de usos

Uso principal.

— Residencial. Permitted en la categoría 1.<sup>a</sup> vivienda unifamiliar.

— Se prohíben los usos residenciales en planta sótano.

Usos complementarios.

— Uso dotacional para transporte materializado en aparcamientos.

— Uso dotacional de equipamiento deportivo.

— Uso público-comercial permitido en su categoría 1.<sup>a</sup>

— Uso industrial. Permitted en categoría 1.<sup>a</sup>

Usos prohibidos.

— Resto de usos.

## Artículo 11.7. Ordenanza 6: Equipamiento público

### 11.7.1. Definición

— Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad, reflejados en el plano n.º: P 6.

— Parcela mínima: La parcela mínima será de 200 m.<sup>2</sup> en el área del Casco Antiguo y de 1.000 m.<sup>2</sup> en el resto del suelo urbano.

— Frente mínimo de parcela: El frente mínimo de parcela será de seis (6) metros.

### 11.7.2. Condiciones de volumen

— Retranqueos: En el suelo urbano, serán libres excepto si está establecida una alineación fija de fachada los planos de Ordenación correspondientes.

— Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.

— Superficie ocupable de parcela: Será del 95% de la superficie de parcela en el área del casco antiguo, siendo en el resto del suelo urbano del 60% de la superficie de parcela.

— Superficie máxima construible: Será la asignable a la zona de Ordenación donde se encuentra ubicado.

— Altura máxima de la edificación: La altura máxima de la

edificación será la permitida en la Zona de Ordenanza a la que corresponda su ubicación.

### 11.7.3. Tolerancia de usos

Uso principal.

— Dotacional. Permitted en todas sus categorías.

Usos complementarios.

— Uso residencial; permitido en la categoría 1.<sup>a</sup>, con un máximo de 1 vivienda por parcela, destinadas a guardia y custodia de las instalaciones. Están prohibidas las estancias habitables en la planta sótano.

— Usos público-comercial: permitido en la categoría 2.<sup>a</sup>

— Uso dotacional de aparcamiento: permitido.

Usos prohibidos.

— Resto de usos.

## Artículo 11.8. Ordenanza 7: Espacios libres y zonas verdes

### 11.8.1. Definición

Corresponde a los espacios libres de dominio privado o público, destinados a espacios ajardinados necesarios para la adecuada salubridad de la población, reflejadas en el Plano de Ordenación n.º 6.

— Parcela mínima: La parcela mínima será de 400 m.<sup>2</sup>

— Otras condiciones de parcela: No se fijan.

### 11.8.2. Condiciones de volumen

Retranqueos: Toda la construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela un mínimo de 5 m.

— Superficie máxima construible: será de 1,5 m.<sup>2</sup> por cada 100 m.<sup>2</sup> de parcela.

— Altura máxima de la edificación: Todo elemento constructivo tendrá, excepto en sus elementos estructurantes decorativos y de seguridad no habitables, una altura inferior a 5 m. medidos en cualquier punto de la rasante del terreno si es una construcción cerrada y 7 m. si es una construcción abierta por tres de sus lados.

### 11.8.3. Tolerancia de usos

Uso principal.

— Uso de espacios libres y zonas verdes.

Usos complementarios.

— Uso residencial; permitido en su categoría 1.<sup>a</sup> en parcelas superiores a las 2 Has. cuando se destine a residencia de guarda y mantenimiento de las instalaciones.

La densidad máxima será 0,1 viv./ha.

— Uso dotacional de aparcamiento: Permitido en superficie.

— Uso dotacional: Permitido en su clases de equipamiento deportivo y en instalaciones al aire libre.

Usos prohibidos.

— Resto de usos.

#### Artículo 11.9. Ordenanza 8: Red Viaria

##### 11.9.1. Definición

Regula la utilización de los viales y espacios públicos adyacentes que deberán tener un tratamiento de zona ajardinada sin que incida sobre ellos la condición legal de espacio libre.

##### 11.9.2. Condiciones de volumen

Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, etc., así como cabinas telefónicas y kioscos para venta de prensa o de bebidas que tendrán una superficie máxima construida de 12 m.<sup>2</sup>, una altura libre máxima de 2,80 m. y la pendiente máxima de cubierta será de 35°.

Estos elementos de mobiliario urbano se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

#### Artículo 11.10. Ordenanza 9: Servicios urbanos

##### 11.10.1. Definición

Corresponde a los espacios destinados a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general de la ciudad.

##### 11.10.2. Condiciones de volumen

Retranqueo: En las instalaciones de nueva implantación el retranqueo mínimo a linderos será de 3 m. para cualquier construcción en el suelo urbano. Para el resto de las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias, no se fijan retranqueos.

Edificabilidad: No se fija edificabilidad para la edificación de instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

##### 11.10.3. Tolerancia de usos

Usos compatibles.

— Residencial en categoría 1.<sup>a</sup> con un máximo de 2 viviendas en instalaciones de más de 5 Has. de superficie, y de 1 vivienda en el resto.

— Público-comercial en categoría 3.<sup>a</sup>

— Industrial en categoría 4.<sup>a</sup>

Otros usos

— Se admitirán los usos complementarios necesarios para el servicio de la instalación.