

Artículo 3.— PRELACION DE NORMAS.

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

- 1.— Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- 2.— Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- 3.— Las presentes Normas Urbanísticas.

TITULO II.— NORMAS DE ORDENACION

CAPITULO I.— NORMAS DE PROTECCION.

Artículo 4.— CARRETERAS.

1.— Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras. Ley 25/1988, del 29 de julio, y el Reglamento General de Carreteras, según el Real Decreto 1.073/1977 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, del 4 de marzo.

2.— Además, específicamente ha de cumplirse la protección de carreteras establecida en el presente Proyecto, representada gráficamente en el correspondiente plano.

3.— En los caminos municipales no se puede edificar a menos de 10 metros del eje, pero sí vallar o cercar las fincas hasta el límite de sus propiedades con una altura máxima de 1,50 metros.

Artículo 5.— PROTECCION DE LAS LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA.

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

2.— En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 23 de noviembre de 1968, según se especifica a continuación:

— Edificios y construcciones $3,3 + U/100$ metros con un mínimo de 5 metros.

— Bosque, árboles y masas de arbolado $1,5 + U/100$ metros con un mínimo de 2 metros.

(U = tensión compuesta en K.V.).

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

edificios o instalaciones industriales de que se trate.

Artículo 6.— PROTECCION DE LAS AGUAS.

La regulación del dominio público hidráulico, la administración pública del agua, las servidumbres legales, los usos comunes y privativos, las concesiones de aguas, el alumbramiento y utilización de aguas subterráneas, la definición de cauces, riberas, márgenes, lagos, lagunas, embalses, terrenos inundables y acuíferos subterráneos, así como cualquier otra cuestión referente a las aguas públicas del término municipal de TORREJONCILLO, se regirán por la Ley 29/85, de 2 de agosto, de Aguas.

Artículo 7.— PROTECCION DE CAUCES PUBLICOS.

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

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

Artículo 8.— CONTAMINACION ATMOSFERICA.

1.— Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.— Las industrias fabriles que deben ser consideradas como tales de acuerdo con las clasificaciones establecidas en el artículo 3 del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1961, número 2.414/61) sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

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

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

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

5.— Ruidos y vibraciones.— En los comercios, viviendas, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente. Se tendrá en cuenta el nivel sonoro máximo admitido en las industrias ubicadas en las zonas residenciales.

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

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

Artículo 9.— PROTECCION MINERA.

La actividad minera en el término municipal de TORREJONCILLO, se ajustará, en cuanto a regulación de aprovechamientos, explotaciones mineras, cancelación, caducidad de las mismas y condiciones para ser titular de derechos mineros y su transmisibilidad, por la Ley 22/1973, de 21 de junio, de Minas.

Artículo 10.— PROTECCION DE LA DEHESA.

La protección de la superficie arbolada del término municipal, compatibilizando la conservación del ecosistema dehesa con la explotación y transformación racional del mismo, se llevará a cabo conforme a lo dispuesto por la Ley 1/1986, de 2 de mayo, sobre la Dehesa de Extremadura, aprobada por la Asamblea de Extremadura.

Artículo 11.— ANUNCIOS Y CARTELES.

En la colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras, se estará a lo dispuesto en su legislación específica. Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohíben todo tipo de anuncios que se pinten sobre rocas, taludes, faldas de montañas, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra la naturaleza y la intimidad del hombre ante el paisaje.

Artículo 12.— MATERIALES DE CUBIERTA Y CERRAMIENTO EN LA EDIFICACION.

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

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

3.— Se prohíbe el fibrocemento en cubiertas o depósitos vistos.

Artículo 13.— BASUREROS Y ESTERCOLEROS.

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación peatonal y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento al lugar habitado más próximo será por lo menos de 2.000 metros. Se recomienda, no

obstante, la instalación y uso de vertederos controlados mediante compactación.

Artículo 14.— CEMENTERIOS DE VEHICULOS.

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

CAPITULO II.— NORMAS DE ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 15.— OBJETO Y CONTENIDO.

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

a) El establecimiento de alineaciones y rasantes se limitará a completar las que ya estuvieren señaladas en el Suelo Urbano o a reajustar y adaptar las previstas en dicho instrumento de ordenación de acuerdo con las condiciones que al respecto se fijan en el mismo.

b) En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, sin que en ningún caso la adaptación o reajuste realizado pueda originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de dicho reajuste o adaptación.

c) Se pueden formular Estudios de Detalle de Ordenación de Volúmenes, completados, si se desea, con la incorporación de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio, completando así la red de comunicaciones exteriores. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en estas Normas, ni alterar el uso exclusivo o predominante de la zona en que se sitúa la edificación.

d) Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea su objeto, no podrán contener determinaciones propias de instrumentos de ordenación de rango superior y, en ningún caso, ocasionarán perjuicios ni alterarán las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Artículo 16.— DOCUMENTACION.

Los Estudios de Detalle contendrán la siguiente documentación mínima:

a) Memoria justificativa de la conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

b) En el caso de ordenación de volúmenes, estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en estas Normas y de las que se obtienen de las propuestas en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el apartado c) del artículo anterior.

c) Planos a escala adecuada, como mínimo 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Artículo 17.— TRAMITACION.

La tramitación de los Estudios de Detalle se desarrollará de acuerdo con las determinaciones y conforme al procedimiento previsto en el artículo 140 del vigente Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el artículo 117 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

CAPITULO III.— NORMAS DE URBANIZACION.

Artículo 18.— AMBITO DE APLICACION.

1.— Las Normas que a continuación se establecen serán de obligatoria observancia en todos los Proyectos que de obras de urbanización se tramiten bajo la presente normativa, en el desarrollo y ejecución de la misma para la dotación de los Servicios de infraestructuras necesarios en áreas del suelo urbano y núcleos de población diseminados que careciesen de todos o alguno de los mismos.

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

Artículo 19.— POTABILIDAD DE LAS AGUAS.

Se entiende por agua potable aquella que cumple las condiciones de potabilidad previstas por la autoridad sanitaria. Será debidamente depurada y, en todo caso, acusará la presencia de cloro libre y en proporción de 0,2 partes por millón.

Artículo 20.— DOTACION MINIMA.

1.— La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales no será nunca inferior a 180 litros por habitante y día.

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

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

Artículo 21.— CARACTERISTICAS DE LA RED DE AGUA.

1.— La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera. El consumo máximo para el cálculo de dicha red se obtendrá multiplicando por 2,4 el consumo diario medio.

2.— Su distribución se hará subterránea, según zanjas trapeziales de 60 centímetros de profundidad mínima, e irá colocada sobre lecho de arena de espesor no menor de 10 cm.

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

Artículo 22.— CAUDAL DE SANEAMIENTO.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento, será como mínimo, igual al calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego, incrementado en el caudal deducible de las estimaciones pluviométricas del término, y en defecto de las mismas, en una cantidad de 10 litros por segundo y hectárea, afectándose de un factor de escorrentía igual a 0,7 para calles pavimentadas y de 0,3 para áreas no pavimentadas.

Artículo 23.— RED DE ALCANTARILLADO.

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

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

Artículo 24.— FOSAS SEPTICAS.

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

por los efluentes provenientes de las fosas sépticas o pozos absorbentes correspondientes.

Artículo 25.— VERTIDOS.

1.— Cuando el efluente no vierta directamente al colector municipal, sino a una vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse acompañar la oportuna concesión del Organismo Público competente, con el expediente aprobado y el Proyecto técnico ajustado a las condiciones de vertido que imponga dicho Organismo.

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

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

Artículo 26.— REDES DE ENERGIA ELECTRICA.

1.— La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 KW./h. habitante, sin que en ningún caso dicha dotación pueda resultar menor de 1,5 KW por vivienda.

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

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

4.— En cualquier caso, la disposición subterránea de las redes de baja y de telefonía, tendrá carácter obligatorio en edificios y conjuntos a proteger del artículo 102 de estas Normas.

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

Artículo 27.— ALUMBRADO PUBLICO.

1.— Las líneas de distribución para el alumbrado público, serán

siempre subterráneas.

2.— El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este respecto la iluminación requerida para el alumbrado público (de 1 a 1,5 metros del pavimento) será como mínimo:

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

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

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

Artículo 28.— SISTEMA VIARIO.

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

— Vías principales de circulación rodada, ancho mínimo de calzada: 10 metros.

— Vías secundarias de circulación rodada, ancho mínimo de calzada: 4,5 metros.

— Aceras de peatones en vías de circulación rodada, ancho mínimo: 1 metro.

— Calles o sendas exclusivamente peatonales, ancho mínimo: 2 metros.

2.— La red viaria interior tendrá salida a la carretera, siendo la distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera no inferior a 200 metros.

3.— Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las áreas poblacionales, quedando en consecuencia prohibido acceso directo de las viviendas o parcelas a las carreteras.

En situaciones existentes de hecho en las que resultase vulnerada tal prohibición, el Ayuntamiento, cuando ello fuere posible, procurará la subsanación de tal deficiencia mediante la incorporación a la red de vías de servicio adyacentes a la carretera de que se trate.

Artículo 29.— APARCAMIENTOS.

1.— Los aparcamientos o estacionamientos se localizarán continuos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas, bien sean en superficie o subterráneos. Sus dimensiones mínimas serán de 2,20 metros por 4,50 metros y la previsión de superficie bruta por cada plaza se estima a razón de 20 m.² por plaza.

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

las siguientes:

— Zonas residenciales: 1 aparcamiento/vivienda para las promociones de más de 2 viviendas.

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

— Zonas deportivas: 3 aparcamientos /100 m.² de superficie dedicada a este uso.

Artículo 30.— JARDINERIA.

El tratamiento de los espacios libres públicos dependerá en general de su función y utilización, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado y especies vegetales adecuados al clima de la zona en las bandas laterales de las vías de tránsito, sin dificultarse la visibilidad de las mismas, en los estacionamientos de vehículos, y en las calles y plazas peatonales comprendidas dentro del área objeto de la urbanización.

TITULO III.— NORMAS DE EDIFICACION.

CAPITULO I.— REGULACION GENERAL.

Artículo 31.— AMBITO DE APLICACION.

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

SECCION I.— TERMINOLOGIA, DEFINICIONES Y LIMITACIONES.

Artículo 32.— TERMINOLOGIA.

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

Artículo 33.— ALINEACIONES ACTUALES.

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

Artículo 34.— ALINEACIONES OFICIALES.

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

Artículo 35.— ALTURA DE EDIFICACION.

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

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

Artículo 36.— ALTURA LIBRE DE PISO.

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

Artículo 37.— ALTURA DE PLANTA.

Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados consecutivos que limitan dicha planta. En el caso de planta baja sin forjado inferior, la distancia se medirá desde la cara inferior de la solera o pavimento de la misma en contacto con el terreno.

Artículo 38.— COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

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

Artículo 39.— EDIFICIO EXCLUSIVO.

Es aquel todos cuyos locales o dependencias albergan actividades comprendidas en el mismo uso.

Artículo 40.— EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION.

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

a) Edificios o instalaciones afectados por nuevas alineaciones o incompatibilidad de usos.— Son aquellos ubicados en fincas fuera de línea como resultados de las nuevas alineaciones que en desarrollo de esta normativa llegaren a establecerse, o destinados a usos determinados como incompatibles en la misma. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene y la

conservación del inmueble.

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

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

Artículo 41.— ESPACIO LIBRE INTERIOR.

Lo constituye la superficie, continua o discontinua, de la parcela neta edificable no ocupada por la edificación.

Artículo 42.— FONDO MAXIMO EDIFICABLE.

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

Artículo 43.— PROHIBICION DE CONSTRUIR.

Fuera del límite establecido en el artículo anterior no se permitirá ningún tipo de construcción salvo las totalmente subterráneas para uso exclusivo de garaje.

Artículo 44.— MANZANA.

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

Artículo 45.— MAXIMA OCUPACION DE PARCELA.

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

Artículo 46.— NUCLEO DE POBLACION.

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

- a) Distancia media entre las edificaciones de la agrupación, inferior a 30 metros.
- b) Densidad de población superior a 0,5 familias/hectárea en terrenos de secano y a 4 familias/hectárea en terreno de regadío.
- c) Distancia mínima desde los límites de la agrupación a los servicios municipales de infraestructura o al núcleo de población más próximo, inferior a 500 metros.
- d) Dotación de servicios comunes a la agrupación superior a los de acceso rodado, abastecimiento de energía eléctrica y, en su caso, telefonía.

Artículo 47.— PARCELA MINIMA.

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

Artículo 48.— PARCELACION.

Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación en la que los lotes resultantes de la misma incumplieren las condiciones de parcela mínima señaladas en las presentes Normas, salvo cuando concurren las circunstancias previstas en el artículo 95 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 49.— PARCELA NETA EDIFICABLE.

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

Artículo 50.— PATIOS ABIERTOS.

Se entienden como tales los patios interiores de parcela que presentan uno o más de sus lados abiertos a fachada.

Artículo 51.— PATIO DE MANZANA.

1.— Es el espacio libre incluido en la superficie de la manzana

y delimitado por las alineaciones oficiales interiores de la misma. En ningún caso, tendrán tal consideración aquellos espacios interiores en cuyo perímetro no pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro.

2.— En los patios de manzana no se admite ningún tipo de construcción, con excepción de la instalación y entretenimiento de los servicios públicos.

Artículo 52.— PATIO DE PARCELA.

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

Artículo 53.— PERIMETRO URBANO.

1.— Es la línea poligonal cerrada y continua que señala el límite entre el Suelo Urbano y el Suelo No Urbanizable.

2.— Su definición se lleva a efecto en el correspondiente Plano de este Proyecto.

Artículo 54.— PIEZA HABITABLE.

Es el espacio diferenciado de una edificación que se destina a la estancia o reposo de las personas. Su altura libre no será inferior a 2,50 metros y su dimensión mínima a 2 metros.

Artículo 55.— PLANTA BAJA.

Es la planta del edificio cuyo piso se encuentra al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o no excediendo de un metro sobre o bajo dicho nivel. Su altura libre no será inferior a 2,50 metros en uso de vivienda y a 3,00 metros en otros usos.

Artículo 56.— DOBLADO.

Vacío de cubierta no habitable y preparado para ser destinado a almacén y otros usos agrícolas. En los edificios de nueva planta que se realicen no podrán superar un metro de altura libre en fachada ni sobrepasar el plano virtual del 50% de cubrición apoyado en dicha línea.

Artículo 57.— PORTAL.

Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior al

mismo hasta el núcleo de distribución interior. Su nivel de piso será igual al definido anteriormente para planta baja.

Artículo 58.— RASANTES ACTUALES.

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

Artículo 59.— RASANTES OFICIALES.

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

Artículo 60.— RETRANQUEO.

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

Artículo 61.— SEMISOTANO.

Se entiende como tal la planta que tiene parte de su volumen sobre rasante, y parte bajo ella, y no contabilizará como planta a efectos de altura máxima de la edificación cuando la cara superior del forjado que forma su techo se encuentre a una altura sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a un metro, medida en cualquier punto de su perímetro.

Artículo 62.— SOTANO.

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

Artículo 63.— SOLAR EDIFICABLE.

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

- a) Estar clasificada como Suelo Urbano.
- b) Cumplir las condiciones de parcela mínima exigidas.
- c) Contar con los servicios públicos de acceso rodado, acera pavimentada, abastecimiento de agua y energía eléctrica y evacuación de aguas.
- d) Tener señaladas alineaciones y rasantes.

Artículo 64.— SUPERFICIE EDIFICABLE.

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

que es la superficie de la parcela sobre la cual estas Normas permiten edificar en planta.

Artículo 65.— SUPERFICIE EDIFICADA.

La superficie edificada es la comprendida entre los límites de la construcción de cada planta, incluyéndose en dicha superficie el 50% de las terrazas, porches y demás elementos análogos utilizables y cubiertos, y el 100% de los cuerpos volados cerrados.

Artículo 66.— SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.

1.— La superficie total edificada sobre una parcela es igual a la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la construcción, excluyéndose de su cómputo los sótanos, semisótanos que cumplan la condición del artículo 61, y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

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

Artículo 67.— USOS.

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

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

- a) Vivienda unifamiliar, en la que el edificio se destina exclusivamente a albergar a una única familia o individuo, con acceso directo desde el exterior.
- b) Vivienda colectiva o plurifamiliar, constituida por varias viviendas agrupadas en torno a uno o varios núcleos de distribución interior a los que se accede desde el exterior.

2.— Artesanal.— Correspondiente a los edificios, locales o instalaciones, dedicados a actividades incluidas dentro de los denominados Artes y Oficios, y dedicadas a la prestación de bienes y servicios realizadas de forma individual o agrupados en régimen de Cooperativa o Sociedad Anónima Laboral.

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

- a) Asistencial: servicios públicos o privados dedicados a la asistencia social.
- b) Administrativos: servicios de las Administraciones Públicas.
- c) Comercial: establecimientos dedicados a la compraventa al por menor de mercancías.
- d) Deportivo: edificios e instalaciones destinados a la práctica o enseñanza de la cultura física y el deporte.

- e) Enseñanza: centros docentes de carácter público o privado.
 - f) Espectáculos: salas de cine, teatros, plazas de toros, discotecas, y demás locales o edificios destinados al esparcimiento público.
 - g) Garajes y aparcamientos: espacios cerrados o abiertos destinados a la guarda y estancia de vehículos automóviles.
 - h) Hotelero: locales o edificios destinados al alojamiento y/o manutención temporal de las personas; hoteles, restaurantes, residencias, bares, etc.
 - i) Oficinas: servicios privados en los que se desarrollan actividades burocráticas o administrativas.
 - j) Recreo y expansión: plazas, paseos, parques, jardines, y demás espacios libres destinados al ocio y esparcimiento ciudadanos.
 - k) Religiosos: edificios e instalaciones dedicados al culto y al recogimiento y formación espiritual del individuo.
 - l) Sanitario: establecimientos destinados a la atención, tratamiento y alojamiento de enfermos.
 - m) Socio-cultural: instalaciones o edificios públicos o privados, destinados a reuniones colectivas y vida social con fines predominantemente culturales.
 - n) Transportes y comunicaciones: redes y edificios complementarios de los servicios de uso público de comunicación y transportes de viajeros o mercancías: Correos, Telégrafos, Telefonía, autobuses urbanos e interurbanos, etc.
- 4.— Agrícola y pecuario.— Es el uso correspondiente a las explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas inherentes al suelo rústico no urbanizable.

Artículo 68.— VOLADIZOS.

1.— Se entiende por voladizo, toda construcción permanente y habitable que rebase la alineación de la calle en el plano de fachada. Sólo podrán construirse voladizos a una altura superior de 3,00 metros del nivel de la acera, debiendo quedar el saliente remetido a 0,20 metros como mínimo de la línea de bordillo.

2.— Se distinguen tres clases de voladizos:

- a) Cuerpos cerrados.— Son aquellos que están cubiertos totalmente en sus tres paramentos a la fachada, independientemente de la existencia de huecos de ventilación.
- b) Terrazas.— Son los voladizos que tienen al descubierto todos o algunos de sus paramentos a la fachada. Se usan como estancia.
- c) Balcones.— Tienen todos sus paramentos al descubierto. Se usan como ventilación y vistas.

Artículo 69.— CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS VOLADIZOS.

Dichas condiciones son:

- a) En cuerpos cerrados no podrá exceder del 50% de la anchura de la fachada, y en todo caso se apartará 1,50 metros de las medianerías. Sólo se permiten en calles de ancho mayor de 10 metros. El vuelo máximo no será superior a 1,50 metros, ni al 10% de la anchura de la calle o espacio libre a que dé frente.
- b) En terrazas.— Se permiten únicamente en calles de ancho mayor a 8,00 metros; el saliente de la línea de fachada no será mayor del 5 por ciento del ancho de la calle y, como máximo, de 1,50 metros; deberán retirarse de las medianerías contiguas tres veces la dimensión del voladizo saliente y, como mínimo, 40 centímetros.
- c) En balcones.— El saliente no será mayor del 5 por ciento del ancho de la calle y como máximo de 0,50 metros; se deberá retirar de las medianerías contiguas al menos 40 centímetros.

Artículo 70.— VOLUMEN EDIFICABLE.

El volumen edificable de una parcela o solar es el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para las mismas, expresado en m^3/m^2 , por su superficie neta edificable.

Artículo 71.— VOLUMEN EDIFICADO.

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

Artículo 72.— VOLUMEN TOTAL EDIFICADO.

El volumen total edificado sobre una parcela es el resultante de la suma de los volúmenes edificados en cada planta, excluyéndose los sótanos, semisótanos que cumplan la condición del artículo 61, las partes bajo rasante de los semisótanos que no la cumplan, y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

SECCION 2.— REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 73.— CLASIFICACION DEL SUELO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se clasifica el territorio del término municipal de TORREJONCILLO en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable.

Artículo 74.— SUELO URBANO.

Es el que queda delimitado por los perímetros establecidos en los correspondientes planos de este Proyecto y que reúne las características determinadas en el artículo 78 de la Ley sobre

Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 75.— SUELO NO URBANIZABLE.

Constituirán el Suelo No Urbanizable los restantes terrenos del término municipal no incluidos en el Suelo Urbano.

Artículo 76.— LIMITACIONES EN SUELO URBANO.

Sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar edificable definido en esta Normativa, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, estableciéndose como garantías exigibles a tal respecto las siguientes condiciones:

- a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a la urbanización y edificación simultáneas, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente, que garantice la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.

Artículo 77.— LIMITACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

1.— Estará sujeto con carácter general, además de a las que resultaren aplicables en virtud de otras disposiciones, a las siguientes limitaciones:

- a) No podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas o ganaderas que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca, y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en estas Normas, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, que necesariamente hayan de emplazarse en medio rural así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en los que no exista posibilidad de formación de núcleos de población.
- b) Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- c) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en esta Normativa o en la Legislación agraria específica aplicable.

Todo ello conforme dispone el artículo 85.1.4 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.— En los espacios del Suelo No Urbanizable que por sus características, y según las presentes Normas, deban ser objeto de Especial Protección no podrán realizarse actuaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico objeto de la protección.

3.— Las instalaciones de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves, sólo podrán establecerse a una distancia superior a mil metros del límite del caso urbano.

SECCION 3.— INTERVENCION DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

Artículo 78.— ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

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

2.— Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo que se realicen en el territorio municipal —ya sean por los particulares o por Organos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales— siguientes:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios instalaciones de todas clases.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases.
- d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- g) Las obras de instalación de servicios públicos.
- h) Las parcelaciones urbanísticas.
- i) Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados, y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado y autorizado.
- j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones.
- k) El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases.
- l) La modificación del uso de las edificaciones e instalaciones.

m La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

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

o) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Artículo 79.— CLASIFICACION DE LOS ACTOS.

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

1.— Se entenderán como «actividades u obras mayores» los siguientes actos:

— Las parcelaciones urbanísticas.

— Los movimientos de tierras que precisen contención o entibado.

— Las obras de urbanización.

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

— Las obras de ampliación de edificaciones o instalaciones existentes.

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

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

Artículo 80.— COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO.

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

a) Las solicitudes pertinentes se presentarán en el Registro General de la Corporación y, si se refieren a ejecución de obras mayores, deberán acompañarse de Proyecto Técnico, por duplicado, suscrito por facultativo habilitado al respecto y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

b) En el plazo de 5 días siguientes a la fecha del registro de entrada, se remitirá un ejemplar del Proyecto a cada uno de los Organismos que hubieren de informar la petición.

c) Los informes de estos deberán remitirse a la Corporación 10 días antes, al menos, de la fecha en que terminen los plazos indicados en el apartado e) siguiente, transcurridos los cuales se entenderán favorablemente informadas las solicitudes.

d) Si resultaren deficiencias subsanables, se notificarán al peticionario, antes de expirar el plazo a que se refiere el citado apartado e), para que en el plazo de 15 de días puedan subsanarlas.

e) Las licencias para el ejercicio de actividades u obras menores, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo máximo de 1 mes; y las obras o actividades mayores, en el de 2 meses, a contar, ambos, desde la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el Registro General correspondiente.

f) El cómputo de estos plazos, quedará suspendido en su caso, durante los 15 días que señala el apartado d), contados a partir de la notificación de la deficiencia.

g) Si transcurrieran los plazos señalados en el apartado e) anterior, con la prórroga correspondientes se estará a lo que sigue:

— El peticionario de licencia para el ejercicio de obras o actividades mayores podrá acudir a la Comisión de Urbanismo de Extremadura, y si en el plazo de 1 mes no se notificase al interesado acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, si bien, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de estas Normas y de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los Reglamentos que la desarrollan.

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

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

Artículo 81.— COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE.

El otorgamiento de licencia para las construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares que hayan de implantarse en el Suelo No Urbanizable, corresponderá al Ayuntamiento, si bien, previa autorización vinculante de la Comisión de Urbanismo de Extremadura u Organismo que pudiera subrogarse en sus competencias. El procedimiento para el otorgamiento de tales licencias será como sigue:

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

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

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

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

b) El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

c) La Comisión de Urbanismo someterá el expediente a información pública durante 15 días en la capital de la Provincia.

d) Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva, en la que habrá de valorarse la utilidad o interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad pública o interés no vengan atribuidos por aplicación de su legislación específica, así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural. Habrán de valorarse, en su caso, con arreglo a los criterios de estas Normas las circunstancias, en base a las cuales pueda considerarse que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.

e) Aprobado o autorizado el expediente por la Comisión de Urbanismo, el Ayuntamiento, previa la presentación por el interesado del Proyecto Técnico adecuado, procederá a la expedición de la licencia municipal correspondiente.

Artículo 82.— INSPECCION URBANISTICA.

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

CAPITULO II.— NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANO.

SECCION I.— CONDICIONES DE LAS PARCELAS.

Artículo 83.— PARCELA MINIMA.

1.— Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en suelo industrial, serán las siguientes:

— Superficie mínima: 500 m.²

— Fachada mínima: 15 metros.

2.— Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable en los Polígonos de Actuación, denominado «suelo residencial de ensanche», serán las siguientes:

— Superficie mínima: 150 m.²

— Fachada mínima: 10 metros.

— Fondo mínimo: 10 metros.

— Separación mínima entre linderos enfrentados: 6 metros.

3.— Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable en la zona de viviendas unifamiliares, serán las siguientes:

— Superficie mínima: 250 m.²

— Fachada mínima: 10 metros.

— Fondo mínimo: 10 metros.

— Separación mínima entre linderos enfrentados: 10 metros.

4.— Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en el resto del suelo urbano (casco antiguo y VALDENCIN), serán las siguientes:

— Superficie mínima: 100 m.²

— Fachada mínima: 6 metros.

— Fondo mínimo: 10 metros.

— Separación mínima entre los linderos enfrentados: 6 metros.

5.— Serán también edificables las que no reúnan las condiciones anteriores, pero se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad o en el Catastro de la localidad de TORREJONCILLO, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias.

6.— La representación gráfica del suelo industrial, de los Polígonos de Actuación, del suelo urbano y del Poblado de VALDENCIN, se efectúa en los planos correspondientes del Proyecto, a los que habrá que de atenerse para señalar las condiciones mínimas de cada una de las parcelas.

Artículo 84.— INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.

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

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

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

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

d) Las parcelas edificadas en una proporción de volumen o superficie en relación con su área en la que se haya construido el correspondiente a toda la superficie de las mismas, o, en el

supuesto de que se hubiere edificado en proporción menor, salvo que la porción de exceso se segregue a los fines y las condiciones señaladas anteriormente.

SECCION 2.— CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 85.— SITUACION DE LAS EDIFICACIONES.

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

2.— A los efectos de estas Normas tendrán la consideración de alineaciones y rasantes oficiales las actualmente existentes en el núcleo urbano y las que específicamente se establecen en el plano correspondiente del Proyecto.

Artículo 86.— TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

1.— No se establece una concreta tipología edificatoria con carácter obligatorio, dándose libertad a los redactores de los Proyectos Técnicos de edificación a adaptar la que consideren más adecuada.

2.— No obstante, se recomienda a dichos redactores, que se acomoden en lo posible a las tipologías existentes en la ciudad, procedentes de la simple arquitectura tradicional, con objeto de evitar la pérdida de su fisonomía e, incluso, de su identidad.

3.— El Ayuntamiento de TORREJONCILLO velará porque ello así ocurra, e impedirá, denegando la licencia de obras correspondiente, la construcción de edificios cuyas tipología o características vayan en contra de la fisonomía urbana de sus cascos, obligando a efectuar las rectificaciones necesarias en los Proyectos Técnicos.

4.— En edificaciones aisladas, la distancia de la construcción a cualquiera de los linderos de la parcela no será inferior ni a su altura de edificación, ni a 3 metros.

5.— En cualquier caso, la tipología elegida se unificará por manzanas. En principio se fija la edificación densa con patio de parcela, pudiéndose establecer otra tipología para una manzana completa mediante la elaboración de un Estudio de Detalle.

6.— Se tendrá también en cuenta lo dispuesto en el artículo 101 de estas Normas.

Artículo 87.— OCUPACION Y RETRANQUEOS.

1.— En zona clasificada como industrial, la superficie de parcela

a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción será como máximo el 60% de su extensión.

2.— En los Polígonos de Actuación, la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción será como máximo el 80% de su extensión.

3.— En las zonas de viviendas unifamiliares podrá ocuparse el 60% como máximo en cada una de sus plantas.

4.— En el resto del suelo urbano, la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, será como máximo el 80% de su extensión, salvo en solares de menos de 100 m.², en los que, para el caso de que se construya una sola vivienda, se permitirán ocupar el 100%, y para solares menores de 125 m.² se permitirá ocupar en las mismas condiciones hasta 100 m.²

5.— En la zona residencial de viviendas unifamiliares se establece un retranqueo obligatorio de la línea de fachada de 4 metros, en que sólo se podrán edificar cerramientos de parcela traslúcidos de 1,80 m. de altura máxima.

Artículo 88.— NUMERO DE PLANTAS.

1.— El número máximo de plantas que, sobre la rasante oficial, pueden edificarse en los terrenos del Suelo Urbano municipal, será de tres en TORREJONCILLO, dos en VALDENCIN, y dos más un semisótano de hasta 1,90 metros sobre rasante en fachada para la zona de viviendas unifamiliares.

2.— En viviendas unifamiliares de 1 o 2 plantas, se permite el doblado.

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

Artículo 89.— ALTURA DE LA EDIFICACION.

Las alturas máximas de edificación autorizadas, serán las siguientes:

- a) Para una planta, 5 metros de altura máxima.
- b) Para dos plantas, 7,50 metros de altura máxima.
- c) Para tres plantas, 10 metros de altura máxima.
- d) Para sótanos y semisótanos, no se establece limitación bajo rasante, con una altura mínima libre de 2,20 metros.
- e).— Los edificios industriales pueden alcanzar los 10 metros en total, aunque sea en una planta.

Artículo 90.— CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA PERMITIDA.

Por encima del número de plantas máximo autorizado sólo se permitirá la construcción de cajas de escalera, chimeneas y

dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio (maquinaria de aparatos elevadores, torres de recuperación, depósitos de agua elevados, etc.), siempre que en su ejecución se observen las siguientes condiciones:

- a) La suma de las superficies ocupadas por los distintos elementos o dependencias, no será superior al 10% de la superficie de la parcela neta edificable, admitiéndose en cualquier caso la superficie necesaria para que quepa el cuarto de maquinaria de aparatos elevadores y depósitos de agua, con un máximo de 20 m.²
- b) La altura máxima de dichas construcciones no sobrepasará la de 3 metros sobre la altura máxima de la edificación permitida.
- c) En la disposición de dichos elementos se observarán en todo caso las limitaciones señaladas en las condiciones estéticas establecidas en la presente Normativa.

Artículo 91.— EDIFICABILIDAD.

1.— El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta, es el resultante de las condiciones del número de plantas y ocupación establecidos en los artículos 87 y 88 de estas Normas.

2.— Se expresará en m.²/m.²

3.— En ningún caso podrá ser superior a 1,25 m.²/m.² en suelo industrial, 2,10 m.²/m.² en Polígonos de Actuación, y 2,40 m.²/m.² en el resto del suelo urbano.

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

Artículo 92.— USOS PERMITIDOS.

1.— En suelo urbano se permite el uso de vivienda en todas sus plantas.

2.— En plantas bajas de suelo urbano se autorizan uso artesanal y público terciario; siempre que se cumpla lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

3.— En el resto de las plantas del mismo suelo, también se permitirán los usos público y terciario, referidos exclusivamente a oficinas y sanitario, si bien este último uso referido únicamente a consultorio, y excluido el alojamiento y tratamiento continuado de enfermos.

4.— En edificios de uso exclusivo se podrán autorizar los usos anteriormente reseñados en todas sus plantas.

5.— En suelo industrial sólo se permitirán viviendas cuando lo sean al servicio de las edificaciones industriales, con un máximo de 250 m.² edificados por parcela.

SECCION 3.— CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Artículo 93.— DISPOSICIONES GENERALES.

1.— Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas, cumplirán además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que se establecen en las Disposiciones Legales y Reglamentarias que les sean de aplicación.

2.— Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, todas las actividades no residenciales que se desarrollen en Suelo Urbano, estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

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

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

c) La potencia máxima a instalar será de 20 C.V.

3.— Igualmente, sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente, las actividades de carácter artesanal que se desarrollen en esa clase de suelo, estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

a) Nivel sonoro de igual sonoridad máxima permitida que en el número anterior, debiendo de medirse de la misma manera.

b).— Los humos máximos permitidos serán de 0,5 gr./m.³, y sus vertidos de 10 mg./l.

c).— La potencia máxima a instalar será de 100 C.V. por parcela.

4.— Cualquier actividad artesanal que sobrepase las condiciones del número 3 de este artículo, así como aquellas otras de carácter agropecuario o de industria en general que así lo demanden, se localizarán fuera del núcleo urbano y cumpliendo los mínimos de distancia señalados en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, sujetándose además a lo establecido en estas Normas para actividades urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

5.— La tenencia de animales domésticos dentro del suelo urbano se permitirá sólo para utilización familiar, sin que pueda ser objeto de comercio, debiendo cumplir las obligaciones sanitarias establecidas.

Artículo 94.— VIVIENDAS INTERIORES.

Se prohíbe expresamente el uso residencial en viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan al

menos la cuarta parte de su número total de piezas habitables, con huecos de superficie no inferior a la mínima exigida, que abran directamente a espacios libres públicos o patios de manzanas adyacentes.

Artículo 95.— CONDICIONES DE LAS PIEZAS O HABITACIONES.

1.— Toda vivienda destinada a residencia familiar se compondrá como mínimo de un dormitorio, cocina-estancia y cuarto de aseo, con baño o ducha, lavabo y retrete, de las siguientes dimensiones mínimas:

- Dormitorio principal, 10 m.² de superficie, que será obligatorio.
- Dormitorio de una cama, 6 m.² de superficie.
- Cocina-estancia: 20 m.² de superficie.
- Cocina-comedor: 8 m.² de superficie.
- Cocina: 5 m.² de superficie.
- Estar comedor: 14 m.² de superficie.
- Pasillos de distribución interior: 0,80 metros de ancho.
- Cuarto de baño o aseo: 2 m.² de superficie.

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

3.— Los cuartos de aseo, deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha se revestirán hasta 2,00 metros de altura. El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico, pudiendo realizarse la ventilación de los cuartos de aseo mediante conductos de ventilación activada.

4.— Las condiciones de las viviendas para la adecuación de su habitabilidad, serán las que señalan el Real Decreto 2.329/1983, de 28 de julio, sobre Protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano, la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 21 de noviembre de 1983, que reguló las condiciones de tramitación para los expedientes acogidos a esa protección y la Orden de 25 de abril de 1985 por la que se establecen esas condiciones dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 96.— PATIOS DE VENTILACION E ILUMINACION.

Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a las viviendas, serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y salida de aguas adecuada. Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/3 de la altura máxima de

cornisa sobre el piso del patio, con un mínimo, en todo caso, de 3 metros.

Artículo 97.— ESCALERAS.

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

a) Dimensiones:

- Altura máxima de tabicas: 19 cm.
- Anchura mínima de huella: 27 cm.
- Longitud mínima de peldaños: 1 metro.
- Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 metros.
- Número máximo de peldaños en un solo tramo: 16.
- Fondo mínimo de mesetas con puertas de acceso: 1,20 metros.

b) Su iluminación y ventilación serán normalmente directas al exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de huecos de 1 m.². No obstante lo anterior, se admitirá la iluminación y ventilación cenitales por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta no inferior a 2/3 de la superficie libre de la caja de escalera, debiendo disponerse en este caso con hueco central en el que se podrá inscribir un círculo de 1,10 metros de diámetro mínimo.

Artículo 98.— AISLAMIENTO.

1.— En todo edificio que haya de ser acondicionado térmicamente (y siempre en los destinados a vivienda), se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas y en evitación de pérdidas energéticas en locales calefactados, debiendo, en cualquier caso, cumplimentarse las disposiciones reglamentarias existentes al respecto, y en concreto el Real Decreto 2.479/1979, de 6 de julio, sobre Condiciones Térmicas en los Edificios, Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79.

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

Artículo 99.— SANEAMIENTO.

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

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

SECCION 4.— CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

Artículo 100.— DISPOSICIONES GENERALES.

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

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad con los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisajes abiertos y naturales, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres y similares, limiten el campo visual para contemplación de las bellezas naturales y rompan o desfiguren la armonía del paisaje o perspectiva propia del mismo.

Artículo 101.— CONDICIONES DE COMPOSICION Y MATERIALES.

1.— Tipología de la edificación.— Se mantendrán las tipologías edificatorias dominantes, y, a tal efecto, deberán considerarse las características del entorno, en cuanto a composición volumétrica, color, textura, etc. Además ha de tenerse en cuenta lo ya establecido en el artículo 86 de estas Normas.

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

3.— Fachadas.— Se prohíbe expresamente el alicatado de las fachadas exteriores de los edificios. Se pintarán en tonos adecuados a las características tradicionales de su entorno, y se permite piedra natural en zócalos, jambeados y dinteles.

4.— Cerrajería y carpintería.— La cerrajería exterior será forjada o de fundición. Se recomienda la carpintería de madera vista o para pintar. Se prohíbe el aluminio en su color.

5.— Las anteriores limitaciones son de obligado y exacto cumplimiento para las nuevas edificaciones que pudieran construirse y para las obras de renovación de elementos exteriores ya existentes. El Ayuntamiento de TORREJONCILLO procurará que

los propietarios y Técnicos sigan las recomendaciones, aunque éstas no sean de obligado cumplimiento. Así mismo, el Ayuntamiento de TORREJONCILLO podrá obligar a que se adecúen a estas Normas aquellas construcciones que de forma notoria y relevante estén en contraposición con las mismas, con grave alteración del orden estético y compositivo dominante.

Artículo 102.— EDIFICIOS Y CONJUNTOS A PROTEGER.

1.— Los edificios o conjuntos de edificios, elementos y recintos urbanos que por su interés histórico-artístico o paisajístico, o por su importante carácter histórico, típico, tradicional o artístico, o por su marcado valor ambiental, se declaran de especial protección, no podrán derribarse ni modificar su estructura ni carácter, siendo necesario que en los Proyectos Técnicos con los que se solicite licencia de obras sobre ellos, se acrediten las medidas técnicas que se adoptan para obtener ese resultado.

2.— Son edificios y conjuntos a proteger los siguientes:

- a) La iglesia parroquial de San Andrés de TORREJONCILLO.
- b) La ermita de San Antonio.
- c) La ermita de San Sebastián.
- d) La ermita de San Saturnino.
- e) La ermita de San Pedro y su recinto típico y tradicional.
- f) La Casa Consistorial.

Artículo 103.— ELEMENTOS URBANOS ACCESORIOS.

Las instalaciones y elementos urbanos complementarios o accesorios de carácter singular, tales como tendido de energía eléctrica y telefónica, depósitos, estaciones de servicio, aparatos de aire acondicionado, carteles, rótulos, marquesinas, toldos, etc., se proyectarán de forma tal que no deterioren el aspecto externo tanto del casco como de los recintos urbanos que lo integran, no concediéndose licencia en estos casos si no se deja a salvo el entorno tradicional en que se asienta cada uno de estos elementos.

CAPITULO III.— NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCION I.— CONDICIONES GENERALES

Artículo 104.— AMBITO DE APLICACION.

Las condiciones específicas que a continuación se establecen serán de obligado cumplimiento en las actuaciones a realizar en los terrenos del término municipal de TORREJONCILLO clasificados como Suelo No Urbanizable, es decir, los terrenos exteriores a las Delimitaciones del Suelo Urbano según figuran en los planos correspondientes del Proyecto.

Artículo 105.— ZONIFICACION.

El Suelo No Urbanizable municipal, según se define en el artículo anterior, se calificará según la siguiente zonificación:

a) Suelo no Urbanizable de Especial Protección.— Está constituido por los espacios así definidos en los planos correspondientes del Proyecto y que se enumeran a continuación:

- a) Protección de Carreteras.
- b) Protección de la dehesa.
- c) Protección del regadío.

Los terrenos incluidos en esta relación no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico objeto de la Protección. En concreto no se podrán hacer otras construcciones que aquellas que sean necesarias para el cumplimiento del fin al que están destinados.

b) Suelo no Urbanizable Normal.— Integrado por dos tipos diferentes de Suelo No Urbanizable, denominados A y B, según se refleja en el correspondiente Plano de Proyecto. Las actuaciones edificatorias o de uso del suelo que se realicen en estas zonas se regirán por las condiciones específicas que se establecen en las secciones y artículos siguientes.

SECCION 2.— CONDICIONES DE PARCELACION

Artículo 106.— PARCELA MINIMA.

1.— De acuerdo con lo determinado al respecto en el artículo 85.1, limitación 4 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se establece como parcela mínima a los efectos de cualquier actuación sobre este tipo de suelo, aquella, cuya superficie sea igual o superior a la señalada para la unidad mínima de cultivo en la legislación agraria, y, en todo caso, no podrá ser inferior a la mediana de la superficie parcelaria de la zona, que se acreditará con certificación del Servicio Catastral de la Provincia.

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

Artículo 107.— INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.

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

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

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

b) Las parcelas cuya superficie sea igual o inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, al objeto de agruparlos y formar una nueva finca.

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

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

e) Que se destine a instalaciones o edificaciones de utilidad pública o social, en cuyo caso podrá ser de 2.500 m.².

SECCION 3.— CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 108.— SITUACION DE LAS EDIFICACIONES.

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

Artículo 109.— TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

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

2.— Para las edificaciones de utilidad pública o interés social, no se establece una tipología concreta con carácter obligatorio.

Artículo 110.— OCUPACION.

1.— La superficie máxima de parcela a ocupar por la edificación será del 5% para las construcciones destinadas a vivienda familiar; para edificaciones de utilidad pública o interés social del 15%, para instalaciones industriales, y del 25% para el resto de los usos.

2.— No existirá limitación de ocupación en las instalaciones agrícolas o ganaderas.

Artículo 111.— NUMERO DE PLANTAS.

1.— Para vivienda familiar se establece un máximo para todas y cada una de sus fachadas de 2 plantas y semisótano con la condición del artículo 61.

2.— Para edificaciones de utilidad pública, o de interés social se establece un máximo de dos plantas semisótano, como en el párrafo anterior.

Artículo 112.— ALTURA DE EDIFICACION.

Las alturas máximas de edificación autorizada serán:

- a) En vivienda unifamiliar: 7,00 metros.
- b) En edificaciones de utilidad pública o interés social: 7,50 metros.

Artículo 113.— EDIFICABILIDAD.

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

- Edificaciones destinada a vivienda familiar: 0,10 m.²/m.².
- Edificaciones de utilidad pública o interés social: 0,25 m.²/m.².

SECCION 4.— CONDICIONES DE USO

Artículo 114.— USOS PERMITIDOS.

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

Artículo 115.— USOS LIMITADOS.

No obstante lo expresado en el artículo anterior, podrán autorizarse, con carácter excepcional y siguiendo el procedimiento del artículo 81 de estas Normas, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social y edificios destinados a vivienda

familiar sujetos a las siguientes limitaciones:

I.— En las zonas denominadas del tipo A:

- a) Edificios destinados a vivienda familiar.— El uso residencial quedará restringido a vivienda unifamiliar y habrá de garantizarse para su autorización la imposibilidad de formación de núcleo de población, según las características objetivas que se definen en el artículo 46 de las presentes Normas.
- b) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que así se declaren por la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

II.— En la zona denominada del tipo B sólo se permiten edificaciones destinadas a dotaciones públicas, quedando prohibidas las edificaciones residenciales familiares.

III.— Las actividades a realizar en Suelo No Urbanizable, se someterán a evaluación de impacto ambiental en base al Real Decreto 45/91 sobre Protección de los Ecosistemas, para lo cual se enviará a la Agencia de Medio Ambiente, de la Junta de Extremadura, un estudio de impacto ambiental, que será informado con carácter previo a su autorización.

Artículo 116.— USOS PROHIBIDOS O INCOMPATIBLES.

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

- a) Residencial en vivienda plurifamiliar.
- b) Industrias o Artesanías de las características señaladas en los números 2 y 3 del artículo 93 de estas Normas, a no ser que se acredite la imposibilidad de ubicarlas en Suelo Urbano.

SECCION 5.— CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS, Y ESTETICAS Y DE COMPOSICION

Artículo 117.— CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

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

2.— Las edificaciones destinadas a vivienda familiar cumplirán las Normas que respecto de las condiciones de las piezas, patios y escaleras y de aislamiento de se establecen para el Suelo Urbano en la Sección 3 del Capítulo II de este mismo Título.

3.— En particular, y por lo que se refiere al saneamiento, deberán respetarse las determinaciones que sobre fosas sépticas

y vertidos se expresan en el Capítulo III del Título II de estas Normas.

Artículo 118.— CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICION.

1.— Las construcciones en lugares inmediatos a las zonas de protección establecidas, deberán armonizar con su entorno.

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

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

TITULO IV.— NORMAS DE GESTION

CAPITULO I.— POLIGONOS Y SISTEMA DE ACTUACION

Artículo 119.— REGLA GENERAL.

1.— No se establece como regla general un sistema concreto de gestión. El Ayuntamiento, por tanto, podrá establecer el que estime conveniente en el desarrollo del planeamiento proyectado.

2.— No obstante, los delimitados Polígonos de Actuación, según se desprende de su expresión gráfica recogida en el plano correspondiente del Proyecto, tendrá las normas específicas de gestión que se establecen en este Título.

Artículo 120.— POLIGONOS.

1.— Se han delimitado varios Polígonos de Actuación de uso residencial de ensanche que deberán gestionarse en la forma concreta que se establece en los artículos siguientes de este Título.

2.— Su expresión gráfica se refleja en el plano correspondiente del Proyecto.

Artículo 121.— SISTEMA DE ACTUACION.

La ejecución de dichos Polígonos de Actuación se podrá realizar mediante el sistema de Cooperación, por el cual los propietarios aportarán el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecutará las obras de urbanización con cargo a los mismos.

Artículo 122.— DIVISION.

1.— Los Polígonos de Actuación delimitados podrán subdividirse en Subpolígonos o Manzanas para su mejor gestión, mediante acuerdo del Pleno Municipal, siempre y cuando se garantice el reparto de los beneficios y cargas de modo equitativo entre todos los propietarios componentes del Polígono, debiendo de cumplirse los artículos 36 y siguientes del reglamento de Gestión.

2.— Se aconseja, en este caso, que se proceda de forma sucesiva, de modo que no queden áreas excluidas de la gestión en forma de «islas».

Artículo 123.— REPARCELACION.

1.— Para la delimitación de estos Polígonos se ha tenido en cuenta, en lo posible, la mejor distribución de las obligaciones y cargas del planeamiento entre cada uno de los propietarios afectados.

2.— No obstante, procederá la reparcelación cuando lo soliciten el 10% de los propietarios del Polígono que supongan al menos el 20% de la superficie programada, tramitándose entonces el expediente correspondiente con arreglo a la normativa vigente.

3.— Cuando soliciten la reparcelación un número de propietarios inferior al 10% o que sean titulares de suelo en una superficie inferior al 20% del Polígono de Actuación, procederá la compensación en metálico de la mayor obligación o carga que pudiere afectar al propietario o propietarios solicitantes, cuyo importe se incorporará al total de los costes de urbanización a repartir entre todos los propietarios afectados.

Artículo 124.— CARGAS DEL PLANEAMIENTO.

Los propietarios de los terrenos afectados por el Polígono, estarán sujetos al cumplimiento de las cargas siguientes:

- a) Efectuar las cesiones de terrenos establecidas por la Ley.
- b) Sufragar los costes de urbanización.

Artículo 125.— CESIONES OBLIGATORIAS.

Las cesiones obligatorias a que se refiere el artículo anterior, se harán a favor del Municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del Polígono.

Artículo 126.— COSTES DE URBANIZACION.

Los costes de urbanización que han de ser sufragados por los

propietarios afectados, comprenden los siguientes conceptos:

- a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministros de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que estén previsto en las presentes Normas Subsidiarias, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y de energía eléctrica con cargo a las empresas que presten estos servicios, salvo la parte con que deben contribuir los usuarios según la regulación propia de dichos servicios.
- b) Las Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan estas Normas Subsidiarias.
- c) El coste de la redacción del planeamiento correspondiente y de los proyectos de urbanización y reparcelación.
- d) Los costes de las obligaciones y cargas de aquellos propietarios afectados que no tienen derecho a que se efectúe la reparcelación a que se refiere el artículo 123 de estas Normas.

Artículo 127.— DISTRIBUCION DE CARGAS.

- 1.— Las cargas de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de sus respectivas fincas.
- 2.— El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los siguientes seis meses.
- 3.— El Ayuntamiento podrá así mismo convenir con los propietarios afectados un aplazamiento del pago de los gastos de urbanización.

Artículo 128.— CONVENIOS.

- 1.— Podrán establecerse convenios entre el Ayuntamiento y los propietarios afectados de modo que éstos aporten en cesión gratuita un mínimo del 15% y un máximo del 80% de sus terrenos afectados por los Polígonos de Actuación, a cambio del resto de sus obligaciones urbanísticas.
- 2.— No se concederá licencia urbanística para construir en el Polígono si antes no se ha hecho cesión de los terrenos convenidos o abonado (o en su caso avalado) el importe que le corresponda de la urbanización completa del Polígono.
- 3.— En caso de no establecerse convenio, las obligaciones de los propietarios se contraerán a la cesión gratuita de los terrenos de cesión obligatoria para viales, zonas libres y centros educativos, y el 15% de la superficie neta edificable resultante, como compensación de actividad municipal en el

urbanismo, además de abonar la cuota correspondiente por el total coste de la urbanización.

CAPITULO II.— ASOCIACIONES ADMINISTRATIVAS DE PROPIETARIOS

Artículo 129.— POSIBILIDAD DE CONSTITUCION.

Los propietarios de las fincas incluidas en el Polígono de Actuación podrán constituir Asociaciones Administrativas, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización, pudiéndose formar por iniciativa de los propietarios o del Ayuntamiento.

Artículo 130.— PROCEDIMIENTO.

- 1.— Las Asociaciones Administrativas de Cooperación estarán formadas por los propietarios de los inmuebles incluidos en los Polígonos (o Subpolígono o Manzana, si es el caso) no pudiéndose constituir más de una por cada actuación, y la pertenencia a la Asociación será voluntaria y libre.
- 2.— Las Asociaciones Administrativas de cooperación deberán someterse a la aprobación del Ayuntamiento en Pleno.
- 3.— Los propietarios constituidos en Asociación elegirán, de entre ellos, un Presidente que tendrá la representación de todos, con el que se establecerán las relaciones del Ayuntamiento.
- 4.— Los acuerdos de las Asociaciones Administrativas de Cooperación se adoptarán siempre por mayoría de los presentes, ejercitando voto personal.

Artículo 131.— FUNCIONES.

Las funciones de las Asociaciones Administrativas de Cooperación serán las siguientes:

- a) Ofrecer al Ayuntamiento sugerencias referentes a la ejecución del planeamiento en el Polígono, Subpolígono o Manzana de que se trate.
- b) Auxiliar al Ayuntamiento en la vigilancia de la ejecución de las obras y dirigirse a él denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de las obras.
- c) Colaborar con el Ayuntamiento para el cobro de las cuotas de urbanización.
- d) Examinar la inversión de las cuotas de urbanización cuyo pago se haya anticipado, formulando ante el Ayuntamiento los reparos oportunos.
- e) Gestionar la concesión de los beneficios fiscales que procedan.
- f) Promover con el Ayuntamiento empresas mixtas para la ejecución de obras de urbanización en el Polígono de Actuación.

DISPOSICION FINAL PRIMERA

1.— Los planos a que hacen referencia estas Normas, forman parte integrante del presente Proyecto de Normas de Ordenación Subsidiarias del Planeamiento de TORREJONCILLO, y, en consecuencia, se consideran también parte integrante de estas Normas.

2.— Cuando haya discrepancia entre planos del Proyecto, prevalecerá y será de aplicación obligatoria lo que se especifique en el plano cuya escala permita mayor detalle.

3.— La Memoria de dicho Proyecto contiene su justificación, por lo que puede aplicarse como norma interpretativa de estas Normas y de los planos que las complementan.

DISPOSICION FINAL SEGUNDA

Será obligatorio modificar las Presentes Normas Subsidiarias o sustituirlas por un planeamiento de orden superior, cuando se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Incremento de la población del término municipal de TORREJONCILLO por encima de 6.500 habitantes.
- b) Saturación del Polígono Industrial por haberse enajenado el 90% del suelo disponible a este fin.

DISPOSICION TRANSITORIA

Los expedientes de licencias urbanísticas incoados con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando estuviera completa la documentación, serán tramitados conforme al ordenamiento anterior, pero si la petición del solicitante estuviera en contradicción grave con la normativa urbanística establecida en estas Normas, el Ayuntamiento de TORREJONCILLO podrá denegarla, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

RESOLUCION de 11 de octubre de 1994, de la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda, por la que se adjudican definitivamente los trabajos de Asistencia de Valoración de viviendas del apartado necesidad de vivienda en Badajoz.

Celebrada la correspondiente adjudicación directa de los trabajos de asistencia de valoración de viviendas del «apartado necesidad de viviendas» para la adjudicación de 145 viviendas en Badajoz, y habiéndose cumplido todos los requisitos establecidos en el Decreto

1005/1974, de 4 abril, y a propuesta del Servicio de Normativa y Control, el Sr. Director General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda, en virtud de las facultades conferidas por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de 15 de julio de 1992, D.O.E. n.º 58 de 23 de julio, y teniendo en cuenta la Ley de Contratos del Estado y su Reglamento General,

RESUELVE

Adjudicar definitivamente los trabajos de asistencia de valoración de viviendas del apartado «necesidad de vivienda» en Badajoz, a la empresa CUNNING, S.L., en el precio total de 6.874.900 pts. IVA incluido (SEIS MILLONES OCHOCIENTAS SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTAS PESETAS, IVA INCLUIDO).

El Director General de Urbanismo,
Arquitectura y Vivienda
EDUARDO DE ORDUÑA PUEBLA

CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO

ORDEN de 2 de diciembre de 1994, por la que se crea la Agencia de Lectura de Robledillo de Gata.

El artículo 7.12 de la Ley Orgánica 1/1983, de 25 de febrero, del Estatuto de Autonomía de Extremadura, reformado por la Ley Orgánica 8/1994, de 24 de marzo, atribuye competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma en materia de bibliotecas de interés para la Comunidad. El Servicio Público de Lectura fue asumido mediante los Reales Decretos de transferencias en materia de Cultura 2912/1979, de 21 de diciembre, y 3039/1983, de 21 de septiembre.

De otra parte, el Decreto del Presidente 23/1993, de 21 de abril, asigna a la Consejería de Cultura y Patrimonio las competencias en materia de Promoción Cultural.

Al amparo de estas disposiciones, desde la Dirección General de Promoción Cultural se han atendido la solicitud del Ayuntamiento de Robledillo de Gata, de creación en sus términos de una Agencia de Lectura, y tramitado los expedientes respectivos.

Asimismo, se ha instrumentado Concierto entre el Ayuntamiento y la Dirección General de Promoción Cultural en los que se establecen las obligaciones que se contraen en cuanto se refiere al sostenimiento y funcionamiento de la Agencia de Lectura y de conformidad con la normativa aplicable al efecto.

En su virtud, la Consejería de Cultura y Patrimonio, a propuesta