



CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y MEDIO AMBIENTE

*RESOLUCION de 14 de diciembre de 1994,
de la Comisión de Urbanismo de
Extremadura, por la que se aprueban
definitivamente las Normas Subsidiarias de
Planeamiento Municipal de Valverde de
Llerena.*

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE
VALVERDE DE LLERENA

NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS.

1.—GENERALIDADES.

1.1.—NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO.

1.1.1.—Contenido de las Normas.

1.—Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se adaptan en su contenido a lo establecido en los art. 77, 78, y 80 del REAL DECRETO LEGISLATIVO de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los art. 91, 92, 93, 94, y 97 del Reglamento de Planeamiento

Urbanístico. Del mismo modo todas las determinaciones incluidas en el presente documento se adecúan a las características físicas del territorio, a las infraestructuras, a las edificaciones y al Pliego de Prescripciones Técnicas que rigen en la redacción del presente Documento Técnico.

1.1.2.—Objeto de las Normas.

1.—Es objeto de la presente Norma, la ordenación desde el punto de vista urbanístico y medio ambiental del Término Municipal de Valverde de Llerena, delimitando el Suelo Urbano, el Suelo apto para Urbanizar, y el Suelo no urbanizable, de forma que se disponga de diferentes Normativas de Ordenación Territoriales necesarias para el adecuado desarrollo del Municipio.

1.1.3.—Marco legal de las Normas.

1.—El marco legal del documento se entenderá incluido dentro de las competencias atribuidas por la Ley de Régimen Local y de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como los Reglamentos que las desarrollan.

1.1.4.—Ambito de Aplicación de las Normas.

1.—Constituye el ámbito de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico la totalidad del Término Municipal de Valverde de Llerena.

1.1.5.—Vigencia de las Normas.

1.—El plazo previsto de vigencia de las presentes Normas Subsidia-

rias de Planeamiento Urbanístico será de ocho años a partir de su aprobación definitiva, finalizados los cuales deberá procederse automáticamente a su revisión.

1.1.6.—Interpretación de la documentación de las Normas.

1.—La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Excmo. Ayuntamiento correspondiente. En las resoluciones de los casos dudosos o no previstos en las mismas, podrá solicitarse informe de la Comisión Regional de Urbanismo de Extremadura.

1.1.7.—Revisión de las Normas.

1.—Podrá realizarse una revisión anticipada de estas Normas en los supuestos de aparecer circunstancias especiales que alterasen substancialmente el ritmo de crecimiento de la población.

1.1.8.—Modificación de las Normas.

1.—En la aplicación de las Normas pueden plantearse situaciones que aconsejen modificaciones puntuales de las determinaciones expresadas, por lo que, una vez estudiada su conveniencia, se modificará la Norma siguiendo el mismo procedimiento que el empleado para su aprobación.

1.1.9.—Prelación Normativa.

1.—Las presentes Normas serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva.

2.—Únicamente, si se otorgase su aprobación a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras se efectuasen éstas, carecerá de ejecutoriedad en cuanto al sector a que se refieran.

3.—Para las actuaciones urbanísticas que, en la fecha de aprobación de estas Normas, no tengan legalizada su situación, se tomarán las siguientes determinaciones:

a) Actuaciones sin licencia municipal: El Ayuntamiento, por los medios a su disposición, dará publicidad al carácter ilegal de la actuación, suspenderá las obras o trabajos que se estén realizando y requerirá al Promotor para que solicite la aprobación, de acuerdo con las disposiciones de la vigente Ley del Suelo, y presentando la documentación exigida por las Normas Urbanísticas de las presentes Normas Subsidiarias, ajustadas a las regulaciones establecidas para la zona que le corresponda.

b) En las Actuaciones Urbanísticas o Planes Parciales que aun estando aprobados definitivamente, no estuviesen en curso de ejecución en la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas, el Ayuntamiento requerirá al Promotor para que, en el plazo de seis meses presente la documentación exigida por la Ley y las Normas.

Transcurrido el plazo indicado sin cumplirse este requisito, la Corporación Municipal procederá a cancelar los compromisos que hayan podido ser fijados con anterioridad en el área afectada.

1.1.10.—Competencia.

1.—La competencia para la aplicación de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento, y en lo que de acuerdo con lo indicado en la Ley del Suelo se asigna a la Comisión Regional de Urbanismo de Extremadura.

1.2.—CLASIFICACION DEL SUELO.

1.2.1.—Suelo Urbano. Definición y Delimitación.

1.—Constituirán el suelo urbano a los que el Planeamiento incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento establezca.

2.—Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

1.2.2.—Suelo apto para la urbanización. Definición y Delimitación.

1.—Constituirán el suelo apto para urbanizar los terrenos que la Norma declare adecuados, en principio, para ser urbanizados a través de un Plan Parcial que deberá ser aprobado posteriormente.

1.2.3.—Suelo no urbanizable. Definición y Delimitación.

1.—Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que la Norma Subsidiaria no incluya en ninguna de las clases de suelo anteriores, y en particular, los espacios que dicha Norma determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

2.—REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.1.—SUELO URBANO.

2.1.1.—Figuras de planeamiento que lo desarrollan.

2.1.1.1.—Planes Especiales.

1.—En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Sub-

subsidiarias de planeamiento podrán formularse Planes Especiales en suelo urbano sin necesidad de previa Aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Norma Subsidiaria.
- b) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- c) Reforma interior en suelo urbano.
- d) Protección de los elementos de recintos o conjunto histórico-artísticos, y protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo, para su conservación y mejora.
- e) Saneamiento de las poblaciones.
- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2.—Planes Especiales de Reforma Interior.

Los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

- a) Llevar a cabo actuaciones aisladas, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.
- b) Con los fines señalados en el párrafo anterior, realizar asimismo operaciones integradas de reforma interior.

2.1.1.2.—Estudios de Detalle.

1.—Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias.

2.—Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, y/o
- b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

3.—Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.

4.—En ningún caso podrán ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

5.—Se establecerán las previsiones para estacionamientos de coches que se localizarán contiguos a las edificaciones, en el margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas ya sea en superficie o subterráneas, con una dotación mínima de una plaza de vehículo (20 metros cuadrados) por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados de superficie construida en los otros usos.

2.1.2.—Gestión del Planeamiento.

2.1.2.1.—Sistemas de actuación.

1.—Los deberes y cargas inherentes a la gestión del planeamiento urbanístico serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establezca.

2.—Los sistemas de actuación son los siguientes:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Expropiación.

3.—La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.

4.—En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en la Norma Subsidiaria y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

5.—En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

6.—La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

2.1.2.2.—Convenios urbanísticos.

1.—Podrán realizarse convenios urbanísticos entre los propietarios y la Administración siempre que las cesiones gratuitas no sean menores que las que corresponderían de la aplicación del baremo incluido en los Anexos al Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.1.3.—Ejecución del Planeamiento.

2.1.3.1.—Proyectos de Parcelación.

1.—El proyecto de parcelación estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Plano de situación a escala 1:2.000, perfectamente referenciado.
- b) Plano del estado actual de la finca a la escala proporcionada con el tamaño de la misma.
- c) Plano de los lotes resultantes.
- d) Fichas a escala mínima 1:1.000 de cada lote que resulte de la parcelación.
- e) Memoria donde se haga constar los datos generales sobre situación, servidumbres, propiedad etc., así como justificación de que la parcela se ajusta a lo establecido en estas ordenanzas.
- f) Valoración de los lotes resultantes.

2.—A la solicitud de Licencia de Parcelación se acompañarán tres ejemplares del Proyecto debidamente visados por el Colegio Oficial.

2.1.3.2.—Competencia.

1.—La competencia para la tramitación y resolución de la parcelación urbanística corresponde al Ayuntamiento.

2.1.3.3.—Proyectos de Urbanización.

1.—Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las Normas Subsidiarias en el suelo urbano y los Planes Parciales. No podrán tener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

2.—Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3.—La pavimentación tendrá las características adoptadas por el Ayuntamiento para sus obras, que en general, y salvo que las condiciones de las zonas aconsejen otra solución será de firme rígido.

4.—Las secciones mínimas de alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas, de tres metros por segundo (3 m/seg.), cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado. Las pendientes mínimas de los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de medio metro por segundo (0,5 m/seg.). Los pozos de registro se ejecutarán de acuerdo al modelo del Ayuntamiento, situándose en todos los entronques y cambios de dirección de la red, y en general de manera que las distancias máximas entre dos consecutivas sea inferior a cincuenta metros (50 m.). Los

sumideros de aguas pluviales se ejecutarán conforme al modelo utilizado por el Ayuntamiento, situándose preferentemente en las esquinas de las manzanas, y en general de forma que la distancia máxima entre dos consecutivas sea inferior a veinticinco metros (25 m.). En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga cuya capacidad será de medio metro cúbico (0,5 m³.) para las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm.) de sección, y de un metro cúbico (1 m³.) como mínimo para las restantes.

Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas en el caso de viviendas unifamiliares aisladas, cuando siendo permitidas por las Normas Subsidiarias, no constituyan núcleo de población y se encuentren situadas a más de cien metros (100 m.), de un colector. En todos los demás casos el alcantarillado deberá verter a un colector público o bien a un cauce natural después de sufrir el proceso de depuración conveniente, mediante proyecto perfectamente justificado.

5.—Las secciones mínimas de la red de abastecimiento de agua será de cien centímetros (100 cm.). Habrá de preverse un consumo medio de 250 litros por habitante y día.

2.1.3.4.—Otros medios de Ejecución del Planeamiento.

1.—El Planeamiento se ejecutará también a través de Proyectos de Edificación, que podrán ser de Obra Nueva o de Reforma o Ampliación de Edificaciones existentes, Proyectos de Demolición de Edificaciones, Señalamientos de Trazados, Proyectos de Actividades, Movimiento de Tierras, etc.

2.1.4.—Actuaciones en el suelo urbano. Limitaciones.

2.1.4.1.—Limitaciones.

1.—La adquisición del derecho a urbanizar en el suelo urbano requerirá la aprobación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.

2.2.—SUELO APTO PARA URBANIZAR.

2.2.1.—Figuras de Planeamiento que lo desarrollan.

2.2.1.1.—Planes Parciales.

1.—Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como apto para urbanizar, desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial las Normas Subsidiarias del Planeamiento.

No podrán redactarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definiti-

vamente las Normas Subsidiarias del Planeamiento; y en ningún caso podrán modificar las determinaciones de éstas.

2.—Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones indicadas en el Art. 83 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y en el Capítulo V del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.2.1.2.—Normas de Planeamiento aplicables a los Planes Parciales.

1.—Se trazarán los esquemas de circulación, estableciendo los enlaces o accesos necesarios desde la red principal, clasificando y diferenciando las vías según sus características de uso, función y velocidad asignada, de acuerdo con el sistema viario propuesto. Se dispondrán los estacionamientos necesarios de acuerdo con el carácter de las zonas.

2.—Las secciones transversales para los distintos usos y las pendientes máximas de la red viaria, serán como sigue:

a) Vías secundarias o de reparto: Ancho de calzada mínimo 4 m., Ancho de acerado mínimo 1,00 m., Ancho mínimo total 6 m., Pendiente máxima 10%.

b) Vías colectoras: Ancho de calzada mínimo 6 m., Ancho de acerado mínimo 1,50 m., Ancho mínimo total 9 m., Pendiente máxima 7%.

c) Arterias principales: Ancho de calzada mínimo 14 m., Ancho de acerado mínimo 4,50 m., Ancho mínimo total 23 m., Pendiente máxima 7%.

3.—Se establecerán las previsiones para estacionamientos de coches que se localizarán contiguos a las edificaciones, en el margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas ya sea en superficie o subterráneas, con una dotación mínima de una plaza de vehículo (20 metros cuadrados) por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados de superficie construida en los otros usos.

4.—Se respetará la zonificación señalada en las Normas Subsidiarias del Planeamiento para cada sector.

En el plano de Zonificación del Plan Parcial se delimitarán, expresamente, las superficies destinadas a cada una de las clases de suelo de acuerdo con las exigencias que se indican:

a) Superficie para viales.

b) Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Jardines: 15 m² de suelo por vivienda, Areas de juego y recreo de niños: 3 m² de suelo por vivienda. En ningún caso el total de la superficie destinada a este sistema será inferior al diez por ciento de la superficie total ordenada.

c) Centros docentes. 10 m² de suelo por vivienda.

d) Servicios de interés público y social. 2 m² de superficie construida por vivienda.

5.—Se señalarán para cada manzana el Tipo de Edificación, la altura máxima, volumen edificable y uso de la edificación.

6.—Cuando se trate de actuaciones en suelos con usos terciarios los módulos aplicables serán los siguientes:

a) Sistema de espacios libres de dominio y uso público. 10 por ciento del total de la superficie del área de actuación.

b) Servicios de interés público y social. 4 por ciento del total de la superficie del área de actuación.

7.—En todo Plan Parcial será obligatorio delimitar expresamente los terrenos de cesión obligatoria y gratuita correspondiente al aprovechamiento lucrativo.

2.2.1.3.—Planes Especiales.

1.—Las condiciones de los Planes Especiales serán las indicadas para el suelo no urbanizable.

2.2.2.—Actuaciones en suelo apto para ser urbanizado. Limitaciones.

2.2.2.1.—Limitaciones.

1.—La adquisición de los propietarios del suelo apto para urbanizar del derecho a urbanizar requiere la aprobación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento y del Plan Parcial.

2.3.—SUELO NO URBANIZABLE.

2.3.1.—Figuras de Planeamiento que lo desarrollan.

2.3.1.1.—Planes Especiales de protección del paisaje.

1.—La protección del paisaje, para conservar determinados lugares o perspectivas del territorio en cuanto constituye objeto de planeamiento especial, se referirá entre otros a estos aspectos:

a) Areas naturales de interés paisajístico.

b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.

c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por su hermosura y disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos exista.

d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

2.3.1.2.—Protección de vías de comunicación.

1.—La protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación, en cuanto se refiere a la restricción del destino y uso de los terrenos marginales, permitirá:

- a) Dividir los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.
- b) Prohibir o limitar, de acuerdo con la legislación vigente, el acceso directo a las fincas desde la carretera.
- c) Señalar distancias mínimas para la desembocadura de otras vías.
- d) Disponer el retranqueo de las edificaciones como previsión de futuras ampliaciones y el establecimiento de calzadas de servicio.
- e) Ordenar los estacionamientos y los lugares de aprovisionamiento y descanso.
- f) Mantener y mejorar la estética de las vías y zonas adyacentes.

2.3.1.3.—Protección de otros espacios.

1.—El planeamiento urbanístico especial podrá afectar, con fines de protección, a huertas, cultivos y espacios forestales, mediante restricciones de uso apropiadas para impedir su desaparición o alteración.

2.3.1.4.—Mejora del medio urbano o rural.

1.—La mejora del medio urbano o rural y de los suburbios de las poblaciones podrá ser objeto de Planes Especiales encaminados a estas finalidades:

- a) Modificar el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación:
- b) Alterar determinados elementos vegetales, jardines o arbolado.
- c) Prohibir construcciones y usos perjudiciales.
- d) Someter a normas urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones.

2.3.1.5.—Planes de Saneamiento.

1.—Se conceptuarán como Planes y Proyectos de saneamiento los que se refieren a obras en el suelo y subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad. Estos Planes y Proyectos comprenderán las obras de abastecimiento de aguas potables, depuración y aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillado, drenajes, fuentes, abrevaderos, lavaderos, recogida y tratamiento de basuras.

2.3.2.—Actuaciones en suelo no urbanizable. Limitaciones.

2.3.2.1.—Limitaciones.

1.—Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general, a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule.

3.—REGIMEN JURIDICO DEL SUELO.

3.0.—Función social de la propiedad.

1.—La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

3.1.—SUELO URBANO. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

3.1.1.—Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.

1.—La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- c) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado.

3.1.2.—Facultades urbanísticas de la propiedad.

1.—El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento para que adquiera la condición de solar.

El derecho a urbanizar los terrenos se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos, y en su caso, el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizase en el plazo de cuatro años desde su adquisición.

b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la Ley.

El derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas y asistemáticas se extinguirá por el transcurso de cuatro años desde la aprobación del planeamiento preciso correspondiente.

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos máximos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2.—La adquisición del derecho a urbanizar se adquiere con la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias del Planeamiento, y en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.

3.—El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

4.—El otorgamiento de la licencia correspondiente determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

5.—El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

3.2.—SUELO APTO PARA SER URBANIZADO. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

3.2.1.—Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

1.—La aprobación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento y del Plan Parcial, determina el deber y el derecho de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicable.

3.3.—SUELO NO URBANIZABLE. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

3.3.1.—Limitaciones.

1.—Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, se observarán las siguientes reglas:

a) No podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento.

b) Podrán autorizarse por la Comisión Regional de Extremadura edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

4.—INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

4.1.—COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

4.1.1.—Competencia y procedimiento.

1.—La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación aplicable.

2.—El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable.

4.2.—LICENCIAS EN SUELO URBANO.

4.2.1.—Licencias en suelo urbano.

1.—Estarán sujetos a previa licencia los actos de uso del suelo y del subsuelo tales como:

- a) Parcelaciones urbanas.
- b) Movimientos de tierras.
- c) Obras de nueva Planta.
- d) Obras de modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.
- e) La primera utilización de las edificaciones.
- f) La modificación de usos de los edificios.
- g) La demolición de las construcciones.
- h) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- i) Licencias de obras de urbanización y sus modificaciones.
- j) Señalamientos de trazados.
- k) Licencias de vertederos.
- l) La apertura y funcionamiento de industrias y actividades.

4.2.2.—Obligatoriedad de las Licencias de obra.

1.—No podrá comenzarse a ejecutar ningún tipo de obra sin antes obtener la correspondiente Licencia del Ayuntamiento una vez abonado el correspondiente arbitrio.

4.2.3.—Solicitud de Licencias.

1.—Las Licencias de Obras se solicitarán mediante solicitud, debidamente reintegrada al Ilmo. Sr. Alcalde Presidente. Esta será firmada por el propietario y de efectuarlo otra persona, tendrá que hacerse constar necesariamente, el nombre, apellidos y domicilio de aquél, así como documento de estar legalmente autorizada por la propiedad.

2.—A la solicitud se acompañarán los correspondientes volantes de dirección de Arquitecto y Arquitecto Técnico o Aparejador que acrediten la dirección e inspección de la Obra por técnicos de competencia legal y tres ejemplares del Proyecto, debidamente visados por el Colegio Oficial.

4.2.4.—Caducidad de la Licencia.

1.—Las Licencias de Obra se entenderán caducadas en los siguientes casos:

- a) Por desestímulo del Solicitante.
- b) Por el transcurso de seis meses desde la fecha de la concesión sin haber comenzado las obras.
- c) Cuando comenzadas éstas, fueran suspendidas y transcurridos los plazos fijados en el acto de concesión de licencia de obra, y no habiéndose obtenido de la Alcaldía una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en su solicitud.
- d) Pasando el plazo que se fije en la concesión de la Licencia y de la prórroga, en su caso.

2.—La suspensión aludida no producirá efectos de caducidad si obedece a probada fuerza mayor, o a mandato de la Autoridad competente.

4.2.5.—Modificaciones del Proyecto.

1.—Las obras se realizarán con estricta sujeción al Proyecto autorizado, a las condiciones de la Licencia y a las disposiciones que el Ayuntamiento pudiera dictar durante el curso de aquéllas, por razones de seguridad e higiene pública.

2.—Si durante la ejecución de una obra conviniese alterar la estructura del edificio, el uso de los locales, la distribución de sus departamentos o la composición de las fachadas, habrá de pedirse Licencia de reforma acompañando a la solicitud los documentos

que se especifican anteriormente, aunque limitados a las partes sujetas a la modificación.

3.—El original del Proyecto, se devolverá al propietario con la comunicación del acuerdo del Ayuntamiento y fecha de la sesión en que se tomó quedando un duplicado de esa documentación en el expediente.

4.—Si el acuerdo es denegatorio se le dará cuenta de las razones por las cuales no pueden autorizarse las obras, contra cuyo acuerdo podrá entablar los recursos que, con arreglo a la legislación vigente, sean procedentes.

5.—Al obtener la licencia, el propietario adquiere y acepta la obligación de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma, por los daños que se produzcan en la vía pública, conducciones de agua, luz, farolas, hilos telefónicos y arbolado y de los traslados y modificaciones que deban hacerse en el pavimento de la vía pública a consecuencia de la obra.

6.—El ejemplar del Proyecto que se entregue al interesado habrá de tenerlo en la obra siempre a disposición de los técnicos y autoridades municipales para las comprobaciones que juzguen oportunas.

4.2.6.—Clasificación de las Obras.

1.—Las Obras a ejecutar en el Término Municipal se clasificarán de la manera que sigue:

- a) Obras de nueva planta.
- b) Obras de reforma y ampliación.
- c) Obras menores.
- d) Obras de conservación y demolición de fincas.
- e) Andamios y vallas.
- f) Parcelaciones urbanísticas.
- g) Obras de Urbanización.

4.2.7.—Definiciones de los tipos de obras.

1.—Se entenderá por Obras de Nueva Planta, aquéllas que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior, salvo el caso de ser reanudación de obra interrumpida.

2.—Por Obras de Reforma, las comprendidas en los grupos siguientes:

- a) Ampliaciones de edificios existentes.
- b) Reformas de edificios existentes, que afecten a la distribución o a la estructura.
- c) Construcción de miradores o balcones.
- d) Reforma de huecos de fachada, siempre que se trate de más de dos huecos de luz superior a 1,20 m.

e) Revoco y pinturas de fachadas, siempre que sea necesaria la colocación de andamios fijos.

f) Decoración de fachadas.

g) Portadas de establecimientos comerciales.

h) Obras de consolidación, apeos y demolición.

3.—Por Obras Menores, aquellas que sin afectar a la estructura ni estar comprendidas en los grupos anteriores, puedan variar la distribución o decoración de un edificio.

4.—Por Conservación de fincas, las que tiendan a conservar la finca.

5.—Por Obras de Demolición, las que tiendan a destruir la finca total o parcialmente.

6.—Por Parcelaciones Urbanísticas la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando la edificación en éstos pueda dar lugar a constitución de núcleo de población.

4.2.8.—Obras de Nueva Planta. Documentos que debe contener el Proyecto.

1.—La solicitud de Licencia para toda obra de nueva planta irá suscrita por el técnico redactor y se acompañarán tres ejemplares del Proyecto visados por el Colegio Oficial.

2.—Este Proyecto deberá constar, por lo menos, de los siguientes documentos:

a) Plano de situación, a escala mínima 1:2000. Abarcará un sector que permita relacionar la calle donde se desea construir con las arterias importantes próximas, representando en la manzana donde se halle situado el terreno que se trate de edificar, los solares construidos y los que no lo están.

b) Planos del edificio a escala mínima 1:100 presentando como mínimo:

—Planta de cimentación.

—Planta de cada uno de los pisos distintos con las acotaciones necesarias para dejar determinadas las dimensiones de todos los elementos de la distribución.

—Planta de cubierta.

—Fachadas.

—Sección o secciones necesarias para expresar, completamente, la obra a realizar. Se acotarán las alturas de los pisos y los espesores y estructuras de los forjados y muros.

c) Memoria descriptiva en la que se hará constar:

—La superficie total del solar a construir; la edificada y la de los patios proyectados dentro del perímetro construido. Igualmente se indicará el número de pisos y la superficie de cada uno.

—Se razonará el cumplimiento de los artículos de las presentes ordenanzas en cuanto tengan relación con el Proyecto.

—Se detallarán las disposiciones adoptadas, sistema constructivo, cálculo de resistencia de estructuras, clases de materiales y cuantos pormenores sean necesarios para dejar bien expresada la obra que se proyecta.

4.2.9.—Terminación de las Obras.

1.—Concluida la obra, el propietario vendrá obligado a presentar en la Alcaldía, un certificado de final de obra (según modelo oficial) expedido por la Dirección Técnica de las mismas, y que acredite que la obra fue terminada de acuerdo con el Proyecto, con las condiciones de la Licencia y Ordenanzas Municipales y que reúne, por tanto, las condiciones de habitabilidad.

4.2.10.—Obras de Reforma. Documentos que debe contener el Proyecto.

1.—Serán los mismos documentos señalados para las obras de nueva planta aumentados con todos los planos del estado actual necesarios para definir la edificación existente. Las condiciones del proyecto y el número será el mismo que el señalado para las obras de nueva planta.

2.—Cuando se trate de obras de consolidación, apeos o demoliciones de tal manera que para dar idea de su alcance no sea necesario presentar planos, podrá reducirse el proyecto a una memoria descriptiva suficientemente detallada.

4.2.11.—Obras Menores. Documentación que debe acompañar a la solicitud de licencias.

1.—La solicitud de Licencia para la ejecución de Obras Menores irá acompañada siempre de una Memoria Justificativa y en el caso de que se construyan tabiques se acompañará de los planos necesarios para que se aprecien las condiciones higiénicas en que se hayan de quedar las fincas, una vez ejecutadas las obras.

4.2.12.—Andamios y Vallas. Precauciones de Seguridad.

1.—Para comenzar una obra de cualquier naturaleza que sea, se tomarán las debidas precauciones para garantizar la seguridad de los transeúntes y, caso necesario, la Alcaldía intervendrá dictando las medidas excepcionales conducentes a tal fin.

4.2.13.—Vallas.

1.—En los frentes de los solares donde existan Obras de derribo, de separación, o de Nueva Planta, se dispondrán vallas a dos me-

tros de distancia de la línea de fachada, con una altura por lo menos de dos metros.

2.—En caso de calles estrechas se estará a lo que disponga el Ayuntamiento previo informe del Técnico municipal.

4.2.14.—Quioscos en la Vía Pública.

1.—En las vías públicas podrán autorizarse quioscos siempre que esta clase de construcciones por sus dimensiones y características, no perjudiquen a la circulación, a la estética o a la salubridad pública.

2.—La concesión habrá de solicitarse del Ayuntamiento, acompañando:

- a) Un plano de situación en la calle, referido a las fincas más próximas.
- b) Plano a escala 1:50 de plantas sobre la rasante y sobre el mostrador, de alzado por cada frente distinto, una sección vertical y una Memoria.

4.3.—LICENCIAS EN SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.

4.3.1.—Licencias en suelo apto para ser urbanizado.

1.—No podrán concederse licencias hasta tanto se apruebe definitivamente el correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

4.4.—LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

4.4.1.—Licencias en suelo no urbanizable.

1.—Sólo podrán concederse las licencias y autorizaciones señaladas en el Art. 16 del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.—Los edificios e instalaciones existentes antes de la aprobación de estas Normas deberán adaptarse a las condiciones expresadas en las mismas para su legalización.

4.5.—PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.

4.5.1.—Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.

1.—Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, el órgano municipal competente dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, pro-

cediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno, si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia, de acuerdo con lo establecido en los arts. 30 y 31 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o en su defecto, en el de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido dicho derecho o no solicitarse licencia se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2.—Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el órgano municipal competente dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

4.5.2.—Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1.—Si se hubiese terminado una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo de que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico.

Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición.

Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar la licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

2.—Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

4.5.3.—Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1.—Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisando de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, el órgano municipal competente dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo de dos meses.

2.—En defecto de solicitud de licencia o cuando ésta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquélla.

4.5.4.—Sujeción a otros regímenes.

1.—Lo dispuesto en los tres artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación.

4.5.5.—Subrogación de la Junta de Extremadura.

1.—En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, las medidas reguladas en esta sección serán acordadas por el órgano competente de la Junta de Extremadura, si requerido el Ayuntamiento a estos efectos, no las adoptara en el plazo de un mes, a contar desde la recepción del requerimiento.

4.5.6.—Suspensión de licencias y paralización de obras.

1.—El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

2.—El Alcalde procederá en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el artículo 118 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3.—Si la sentencia anulara la licencia se estará a lo dispuesto en el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

4.—Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

4.5.7.—Revisión de licencias u órdenes de ejecución.

1.—Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en la Ley del Suelo deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación municipal que las otorgó a través de alguno de los procedimientos del artículo 98 de la nueva Ley de Procedimiento Administrativo.

2.—Anulada la licencia en el procedimiento previsto en el número anterior, se estará a lo dispuesto en el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3.—Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

4.5.8.—Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres.

1.—Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 248 mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 249 en ambos casos del Texto Refundido de la Ley del Suelo, cuando se hubieren consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.

2.—Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se

procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en el artículo 40 de estas Normas. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 98 de la nueva Ley de Procedimiento Administrativo.

4.5.9.—Obras de Edificación en suelo no urbanizable o apto para urbanizar sin Plan Parcial aprobado.

1.—En todos los supuestos regulados en esta sección, si la obra de edificación se estuviera realizando o se hubiera realizado ya en suelo no urbanizable o apto para urbanizar sin Plan Parcial aprobado, la aplicación de la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa tendrá carácter facultativo.

4.6.—INSPECCION URBANISTICA.

4.6.1.—Competencia sobre inspección urbanística.

1.—La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Junta de Extremadura y el Ayuntamiento, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo con la legislación vigente.

2.—El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del Término Municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

4.7.—ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

4.7.1.—Declaración de ruina.

1.—Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2.—Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3.—Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4.—Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dis-

pondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

4.8.—CONSERVACION DE INMUEBLES.

4.8.1.—Deber de conservación.

1.—Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el artículo 21.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

2.—El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

4.8.2.—Ordenes de ejecución por motivos turísticos o culturales.

1.—El Ayuntamiento y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2.—Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que le corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo basare para obtener mejoras de interés general.

3.—Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 93 del Texto Refundido de la Ley del Suelo podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

4.9.—FOMENTO DE LA EDIFICACION.

4.9.1.—Aplicación de las Normas de Fomento de la Edificación.

1.—Se aplicarán las disposiciones de los artículos 35 y 36 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en lo relativo al fomento de la edificación.

5.—CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

5.1.—DEFINICIONES APLICABLES A ESTAS ORDENANZAS.

Art. 1.—Generalidades.

A efectos de estas Ordenanzas y Normas, cuantas veces se empleen

los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes:

Art. 2.—Solar.

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos.

Que estén urbanizados con arreglo a estas Normas con dotaciones de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica, precisando que el espacio vial a que la parcela de frente tenga construidos el encintado de aceras y pavimentada la calzada.

Para su edificación deberá tener señaladas las alineaciones, rasantas y en su caso las líneas de la edificación si existiera retranqueo con arreglo a las Normas.

Además de cumplir las condiciones precedentes, para que los solares sean edificables dispondrán de una fachada mínima de 4,50 metros a la vía pública y una forma tal que los linderos laterales tengan respecto de la perpendicular a la línea de fachada o fachadas un ángulo superior a 20°.

Estos linderos laterales tampoco podrán disponer de entrantes o salientes con profundidad superior a 1/3 de su ancho.

Dado alguno de estos casos, para poder edificar deberá previamente obtenerse la reparcelación o rectificación de linde con el colindante o colindantes.

Si existiera algún edificio o edificios colindantes y fueran suficientemente recientes para desechar la posibilidad de reparcelación, el Ayuntamiento a la vista de las circunstancias particulares de cada caso, podrá otorgar la licencia con condiciones y siempre que por sus condicionantes físicos pueda incluirse una vivienda de las consideradas como mínimas.

En todas las edificaciones de nueva planta se reservarán plazas de aparcamiento en la cuantía de una plaza por vivienda o por cada cien metros o fracción de superficie construida en los demás usos, salvo en los edificios y solares eximidos de la reserva total de obligada de plazas de aparcamiento por cumplir una de las siguientes condiciones:

- Edificios con menos de 6 viviendas.
- Edificios con menos de 12 metros de fachada a la vía pública.
- Edificios con superficie de solar menor de 200 m².

Si el edificio proyectado reuniera alguna de estas tres condiciones, el promotor deberá demostrar que dichas medidas corresponden a un solar que proviene de una segregación con antigüedad mayor que este documento, quedando al Ayuntamiento la última decisión.

Art. 3.—Alineaciones Oficiales.

1. Son las líneas que se fijan como tales en el suelo urbano.
2. Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles, plazas y espacios libres de uso público.
3. Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior cuando lo hubiere.

Art. 4.—Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

Art. 5.—Fincas fuera de línea.

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

Art. 6.—Finca remetida.

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

Art. 7.—Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida entre las alineaciones oficiales.

Art. 8.—Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada.

Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

Art. 9.—Rasantas oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías o calles definidos en los planos correspondientes.

Art. 10.—Rasantas actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes en la actualidad y que podrán acoplarse o no a los perfiles de las vías en proyecto.

Art. 11.—Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada

Art. 12.—Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera adosada al edificio, a la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta medida en el eje de la fachada.

Art. 13.—Altura de piso.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Art. 14.—Altura libre de pisos.

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Art. 15.—Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de la construcción, excepto los vuelos.

Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres, se considerarán, a efectos de estas ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada, siempre que sobre ellos exista una capa de tierra de 80 cm. de espesor mínimo para plantación de jardín o arbolado.

Art. 16.—Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

Art. 17.—Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

Art. 18.—Superficie máxima construible.

Se define como tal la superficie total edificable que se reglamente cuantitativamente para cada parcela.

Art. 19.—Espacio libre de parcela.

Es la parte de parcela que queda después de excluir la superficie ocupada.

Art. 20.—Patio interior.

Es el patio cerrado que queda totalmente limitado por la edificación.

Art. 21.—Patio inglés.

Es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Art. 22.—Pieza habitable.

Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las

que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos, etc.

Art. 23.—Plaza de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento el espacio superficial, cubierto o no, de dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros, apto para la permanencia limitada de coches del tipo de turismo dotado de acceso independiente necesario desde la red de vías públicas, o unido a ellas.

Art. 24.—Planta Baja.

Es la planta del edificio cuyo piso está a nivel de la rasante de la acera adosada al edificio, exigiéndose cuando la construcción esté retranqueada que el acceso a esta planta desde dicho nivel, no suponga nunca una pendiente superior al 30%, con un máximo por encima o por debajo de la rasante de un metro.

Art. 25.—Sótanos o semisótanos.

1.—Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentre, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con el edificio.

2.—Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

En cualquier caso, se contabilizará como semisótano la planta o parte de la planta que al menos tenga la mitad de su altura por encima de la rasante.

Para que la planta completa se contabilice como semisótano, ésta deberá tener al menos el 80% de su perímetro a fachada en la que se cumpla la condición de tener al menos la mitad de su altura por encima de la rasante.

En los solares que por su condición topográfica tengan frente a dos calles con rasantes distintas se contabilizará el 50% de la profundidad del solar como sótano o semisótano, según el caso, y como sótano, semisótano o planta baja el otro 50%, dependiendo de las condiciones establecidas para cada caso.

Art. 26.—Edificio exento.

Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

Art. 27.—Usos permitidos.

Son los que se consideran adecuados en cada una de las zonas o parcelas que se señalan en las Normas.

Art. 28.—Usos prohibidos.

Son aquéllos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas o parcelas que se señalan en las Normas.

Art. 29.—Edificio exclusivo.

Es aquél en el que, en todos sus locales, se desarrollan actividades comprendidas dentro del mismo uso.

Art. 30.—Edificios o instalaciones fuera de ordenación.

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas, que resultaren disconformes con las mismas.

5.2.—CONDICIONES DE PARCELACION.

Art. 31.—Parcelaciones.

1.—Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2.—Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

3.—Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo puede segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo o superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

4.—Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.

5.—En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Art. 32.—Reparcelaciones.

1.—Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2.—La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

3.—No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

5.3.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Art. 33.—Disposiciones genéricas.

1.—Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de cualquier edificación y sus distancias, así como las formas de medir y aplicar estas limitaciones.

2.—Las construcciones habrán de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales, sólo podrán sobresalir de las líneas de fachada de la edificación con los salientes y vuelos que se determinan en estas Normas.

3.—En las zonas cuyas Ordenanzas admitan retranqueos de fachada, ninguna construcción por encima de la rasante, podrá ocupar la faja de retranqueo, salvo los vuelos autorizados. La urbanización y mantenimiento de dichas fajas será a cargo de los propietarios.

4.—Con independencia de lo establecido en estas condiciones generales, deberán cumplirse los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración local, que sean aplicables.

Art. 34.—Alineaciones y rasantes.

1.—Las alineaciones y rasantes de las parcelas, en las que se situarán sus cerramientos o límites, serán las que vienen señaladas en los planos de Red viaria y nivelaciones o las que resulten de los Estudios de Detalle.

2.—Todas las parcelas en contacto con espacios libres o red peatonal, deberán tener acceso de peatones en sus alineaciones y rasan-

tes, ya coincidan éstas con el nivel interior de las parcelas o por medio de escalinatas interiores.

Art. 35.—Alturas.

1.—Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas señalen uno de los tipos habrá de atenderse a los dos.

N.º plantas	Máxima en M.	Mínima
1	3,50	—
2	6,50	1 menos
3	7,50	1 menos

2.—La altura de un edificio se medirá de acuerdo con lo señalado en las presentes Normas. Si la longitud del edificio fuera menor de 20 metros, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud del edificio es mayor y la calle tiene pendiente, la medida se tomará a los 10 m. del punto más bajo, debiéndose escalonar la construcción, para no sobrepasar la altura máxima permitida.

3.—En los casos de especial configuración del terreno o de la parcela por sus desniveles relativos, la altura desde el nivel del acerao a la cara inferior del forjado superior no podrá ser superior en dos metros a la permitida como altura máxima y en todo caso se tratarán como si fueran paramentos de fachada todas las zonas que puedan ser visibles desde el exterior.

Art. 36.—Alturas en patios de parcela.

1.—En toda edificación, la altura del patio se medirá desde el nivel del suelo del mismo, hasta la cara inferior del último forjado del paramento más alto que lo encuadre, excluido lo citado en el Art. siguiente.

Art. 37.—Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.—Las edificaciones podrán cubrirse por encima de la altura máxima permitida con tejado o azotea, con pendiente máxima del 30% en cualquier caso.

2.—Queda expresamente prohibida la ocupación de los espacios bajo cubierta para el uso vividero o de puestos de trabajo, de trasteros, almacenes o cualquier otro uso que no sea el de las instalaciones generales del edificio: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escalera y chimeneas.

Art. 38.—Paramentos al descubierto.

1.—Todos los paramentos de esta naturaleza tengan o no huecos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de fachada.

Art. 39.—Sótanos y semisótanos.

1.—Deberán tener ventilación suficiente. No se permitirán viviendas en sótano.

2.—La altura libre del piso será de 2,20 m. pudiendo reducirse a 2,00 m. bajo vigas o conductos de instalaciones

3.—El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 6 metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten dos plantas de sótano como máximo, siempre que se destinen a aparcamiento de coches o instalaciones generales del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de ascensores, etc., exigiéndose que en el caso de que el suelo del sótano quede a nivel que no permita el desagüe directo al alcantarillado, se concreten y garanticen las previsiones que se adopten para evitar posibles inundaciones.

Art. 40.—Entreplantas.

1.—En las plantas bajas que no estén destinadas a viviendas se permitirán entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total del local comercial o de oficinas y mantener una separación mínima a la fachada o fachadas a la vía pública, de tres metros.

2.—La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,10 m. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiendo realizar las obras de adaptación oportunas en cada caso.

3.—En el caso de que la entreplanta sea utilizada solamente como almacén o depósito de productos, sin estancia de personas ni puestos de trabajo, la altura mínima libre entre el suelo de la entreplanta y el techo podrá ser de 1,75 m. Por debajo del forjado de esa entreplanta, la altura libre mínima deberá ser siempre de 2,10 m., salvo si el vuelo o saliente de esa entreplanta no sobrepase los 0,60 m. Si es igual o menor de 0,60 m., se admitirá por debajo de ella, una altura libre mínima de 1,75 m.

Art. 41.—Edificabilidad.

1.—Se designa con este nombre, la medida de la edificación permi-

tida en una determinada parcela, o sea la cifra total de metros cuadrados de planta o de metros cúbicos de volumen que no podrá sobrepasar la construcción pudiendo también definirse por sus dimensiones máximas de planta y altura.

2.—En la medición de la edificabilidad se incluirán los cuerpos volados así como los sótanos o semisótanos si se destinan a otro uso que no sea el de aparcamiento o de servicios generales del edificio.

En aquel caso, se contabilizará el volumen total del sótano que se eleve por encima de la rasante de la acera perimetral del edificio.

3.—No se computarán a efectos de edificabilidad, dentro de las parcelas edificables, las construcciones abiertas adosadas o no a la edificación principal, como pérgolas, así como las construcciones permitidas por encima de la altura que regula el artículo correspondiente de estas Normas.

4.—Las terrazas o balcones pueden ser volados, de esquina o semi-volados, recibiendo el nombre a efectos de edificabilidad de abiertos, cuando toda su superficie está fuera de la línea de fachada, de esquina cuando dos de sus lados estén remetidos de la línea de fachada en un entrante de esquina del edificio, y por último cerrado cuando parte de la terraza o toda ella esté remetida respecto de la fachada del edificio

Estos tipos y otros equivalentes están permitidos en las ordenanzas, pero su tratamiento en cuanto a la edificabilidad es distinto.

—Las terrazas o balcones abiertos no cuentan a efectos de edificabilidad.

—Las terrazas o balcones de esquina cuentan a efectos de edificabilidad por el 50% de la superficie de terraza que quede comprendida entre la prolongación de las líneas exteriores de fachadas. La superficie que queda fuera de dichas prolongaciones, no se contabiliza por ser equivalente a terraza abierta.

—Las terrazas o balcones cerrados cuentan a efectos de edificabilidad por el 100% de la superficie que quede comprendida entre la edificación y la prolongación de la línea de fachada. La superficie que queda fuera de esa prolongación no se contabiliza.

Si la terraza o balcón queda cerrado en sus laterales por muros o vidrio, su superficie se contabilizará a efectos de edificabilidad, por el 100%, de igual forma que los miradores acristalados.

Art. 42.—Patios cerrados.

1.—Como norma general los patios cerrados tendrán una dimen-

sión en planta tal que en ella pueda trazarse una circunferencia de diámetro igual o mayor que 1/3 de la altura de dicho patio, con un mínimo de 3 m.

Art. 43.—Cubiertas en patios de parcelas.

1.—No se consentirá cubrir ningún patio de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Art. 44.—Acceso a los patios.

1.—Todos los patios deberán tener acceso directamente desde el exterior a través del portal, escalera o pasos intermedios de servicio comunitario de vecinos, salvo que sea de uso o propiedad privada

Art. 45.—Entrantes, salientes y vuelos.

—Entrantes son las zonas de la edificación que están remetidas respecto de las alineaciones oficiales o del paramento general de la fachada.

—Salientes son las zonas de la edificación que sobresalen respecto de la alineación oficial o del paramento general de la fachada.

—Vuelos o voladizos son las zonas salientes a una determinada altura de la edificación que cubren terrenos particulares o de la vía pública, según que el edificio esté retranqueado o en la alineación oficial.

Se distinguen tres tipos de voladizos:

a) Cuerpo volado cerrado.—Se denomina así a aquel elemento saliente cerrado en sus cinco caras. Normalmente dispone de uno o varios huecos de luz y ventilación y es habitable.

b) Mirador.—Se denomina así a un cuerpo habitable cerrado y acristalado al menos en tres de sus caras

c) Balcón.—Elemento formado por un vuelo de un forjado y una barandilla de protección y que normalmente sobresale escasamente del paramento de fachada

d) Terraza.—Elemento formado por un vuelo de un forjado con peño de fábrica o barandilla de protección, que puede tener las tres disposiciones expuestas anteriormente.

Todos los voladizos deberán separarse de las medianeras contiguas, al menos una distancia total de 60 cm.

La altura mínima a que debe estar la parte más baja de cualquier voladizo, respecto a la rasante de la acera será de tres metros cincuenta centímetros.

La distancia mínima de la proyección de cualquier voladizo al bordillo de la acera será de 40 cm.

1.—No se permitirá salir de la línea de fachada de la construcción más que con los vuelos que se fijen en estas Ordenanzas.

2.—Los retranqueos a partir de la rasante de la acera o terrenos por debajo del nivel de ésta (patio inglés), deberán reunir las condiciones aplicables establecidas para patios.

Estarán dotados de antepechos, barandillas o protecciones adecuadas con altura mínima de 0,90 m.

3.—Se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a su altura ni a su ancho.

Esta profundidad se contará a partir de la alineación de fachada.

4.—Se permitirá, fuera de las alineaciones marcadas, salir en planta baja con cuerpos avanzados, molduras, rejas, etc. de acuerdo con el cuadro siguiente:

Ancho acera	Salientes máximos
Hasta 1,00 m.	0,10 m.
Hasta 1,20 m.	0,12 m.
Hasta 1,50 m.	0,15 m.
Más de 1,50 m.	0,20 m.

En calles peatonales el saliente máximo será de 0,10 m.

5.—Se prohíbe el que las puertas y ventanas colocadas hasta la altura de dos metros veinte centímetros o menos, invadan la acera al abrirse.

6.—Únicamente se exceptúa de lo indicado en el punto anterior, las puertas de emergencia de teatros, iglesias, salones de baile y en general de todos aquellos locales en los que se reúna público siempre que no puedan retranquearse lo necesario, y que, en caso de siniestro, si no existieran podría constituir un peligro de graves consecuencias.

7.—En relación con el ancho de calle, los vuelos máximos de balcones, miradores y cuerpos volados serán permitidos a partir de los cinco metros de anchura de calle con las siguientes dimensiones:

	De 5 a 10 m.	Hasta 15 m.	Más 15 m.
Balcones	0,20 m.	0,50 m.	1,00 m.
Miradores	0,40 m.	0,70 m.	1,00 m.
Cuerpos v.	0,20 m.	0,50 m.	1,00 m.

En cualquier caso deberá respetarse la distancia al bordillo ya citada anteriormente. En calles peatonales que no dispongan de bordillo, los vuelos máximos serán los correspondientes al ancho de la calle o tramo de calle.

Los cuerpos volados quedan prohibidos en todo el recinto del casco, debiéndose adoptar los elementos constructivos y modulación existentes.

Art. 46.—Toldos, Reflectores, Rótulos y Marquesinas.

1.—Toldos.—Las cortinas y toldos de tiendas o cafés, así como los mecanismos en que se apoyan deberán elevarse cuando menos, 2,20 m. desde la rasante de la acera, no permitiéndose que ninguna parte de los mismos quede por debajo de esta altura, pudiendo invadir el espacio de la vía pública, como máximo hasta 1,00 m. de distancia al bordillo de la calzada o límite del aparcamiento si lo hubiere.

2.—Reflectores y rótulos.—Los reflectores y rótulos en sentido perpendicular a la fachada y demás motivos de anuncio o propaganda, deberán quedar situados a una altura mínima de 2,50 m. a contar desde la rasante de la acera, no pudiendo exceder su vuelo del autorizado para miradores o repisas en dicha calle. Si dichos motivos se sitúan sobre los cuerpos volados de la edificación, el vuelo máximo de los mismos será de 0,70 m.

3.—Marquesinas.—Estos elementos se podrán disponer en función de su altura respecto a la rasante de la acera, de la forma siguiente:

a) Cuando la altura libre de la marquesina sea superior a 2,60 m. su vuelo podrá invadir la vía pública hasta 1,00 m. de distancia del bordillo de la calzada o límite del aparcamiento si lo hubiere, no excediendo en ningún caso de 2,00 m.

b) Cuando la altura libre de la marquesina sea inferior a 2,60 m. su vuelo no podrá exceder del autorizado para miradores o repisas en dicha calle, sin rebasar en ningún caso la distancia de 0,60 m. hasta el bordillo.

La altura mínima a que podrán situarse, será de 2,20 m. medida desde la rasante de la acera a la cara inferior de la parte más baja de la marquesina.

Cuando el vuelo de las marquesinas, exceda del autorizado para miradores o repisas en dicha calle, deberá contar con el consenso de propietarios y vecinos a quien afecte.

Art. 47.—Cerramientos.

1.—Será obligatorio el cerramiento de los solares sin edificar den-

tro del casco urbano y en las zonas que a juicio del Ayuntamiento puedan ofrecer peligro de accidentes, puedan ser basureros espontáneos u otras causas similares que afecten a la seguridad o al medio ambiente

2.—Se instalará un muro de cerramiento en los límites de la parcela que, como máximo, tenga un metro de altura pudiéndose prolongar el cerramiento con verja metálica, celosía de madera o mixta, o con un seto verde. En las zonas en las que el Ayuntamiento lo considere conveniente, podrá obligar a la construcción de un muro de 2,00 m. de altura máxima, enfoscado y blanqueado por el exterior.

3.—Los espacios de las plantas bajas de los edificios situados en suelo urbano, destinados a locales comerciales o de negocios, deberán cerrarse convenientemente en sus fachadas a la calle, en tanto no sean ocupados definitivamente.

El nivel constructivo y estético mínimo de estos cerramientos será: Medio pie de ladrillo hueco o macizo enfoscado con mortero de cemento y blanqueado. El cerramiento se extenderá en todo el paño de fachada, permitiéndosele el que a partir de 2,00 m. a contar desde la rasante de la cara, pueda realizarse alternando huecos mediante el aparejo de «palomeros», o similar. También podrán utilizarse celosías de cemento o similares.

Art. 48.—Protecciones.

1.—Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas con una altura mínima de 0,90 m.

Art. 49.—Obras en edificios «fuera de ordenación».

1.—Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación a estas Normas, que resulten disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.

2.—Dentro de los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación se distinguen dos grupos:

a) Edificios e instalaciones que tienen una altura superior a la máxima o inferior a la mínima permitida.

b) Edificios que sean calificados fuera de ordenación por cualquier otra circunstancia distinta a la señalada anteriormente.

3.—En los edificios o instalaciones que se encuentren incluidas en el apartado a), se consentirán siempre que no existan actuaciones urbanísticas en ejecución o en proyecto que aconsejen lo contrario, en cuyo caso se asemejarán a las del apartado b), las siguientes obras:

a) Las reguladas por el Art. 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) De aumento o disminución de volumen, siempre que vayan encaminadas a que el edificio adquiera la altura que le corresponda.

c) De modernización o acondicionamiento, cuando estén destinadas a adaptar el edificio o parte de él a las necesidades de sus ocupantes.

4.—En los edificios o instalaciones que se encuentren en el apartado b), no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, etc, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados, y armaduras de cubierta.

Por pequeñas reparaciones se entenderán: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen el 10% del total, y de los elementos de cubierta siempre que no excedan del 10% del total de la misma, evacuación de aguas, repasos de instalaciones, reparación de cerramientos no resistentes y obras de adecentamiento.

5.—El Ayuntamiento se reserva el derecho de ordenar cuantas modificaciones estime oportuno, en bien de la salubridad, seguridad y ornato de los edificios y la vía pública, así como se reserva también la obligatoriedad que tienen todos los propietarios que pretendan llevar a cabo cualquier actuación edificatoria de ceder gratuitamente al Ayuntamiento las superficies de terreno correspondientes a los viales públicos resultantes del trazado de las alineaciones que en cada caso procedan.

6.—La valoración de los edificios fuera de ordenación se determinará a partir de la valoración que emitan la Oficina de Gestión Urbanística.

Art. 50.—Obras de reforma.

1.—En fincas que no estén fuera de ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas ordenanzas.

2.—Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando la altura libre de pisos existentes sea superior a 2,20 m.

Art. 51.—Obras de conservación de edificios.

1.—Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visi-

bles desde la vía pública o tengan carácter provisional, deberán tratarse como fachada.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe de la Oficina de Gestión Urbanística.

2.—Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones, a conservar todas las partes en construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

3.—Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquéllos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes, algún daño.

4.—Los agentes de la Policía Local tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previo informe de la Oficina de Gestión Urbanística, en los que se declare el detalle de los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oírlos, a derribarlos y repararlos en el plazo que se fije.

5.—Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si la propiedad no ejecutara dicha orden en el plazo que se le fije, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los art. 98 de la nueva Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 52.—Derribos.

1.—Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle, debiendo emplear canales o tolvas para dirigirlos convenientemente a los camiones o contenedores. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista, o persona a su cargo, serán los responsables de los daños que se originen por falta de precaución.

2.—En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

3.—Queda prohibida la utilización de explosivos salvo casos excepcionales, que necesitarán autorización expresa.

4.—Los materiales destinados a vertedero, de cualquier clase de obra, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos o

tapados para evitar el desprendimiento de escombros, polvo o barro durante el trayecto.

Art. 53.—Apeos.

1.—Cuando por derribo u obras de edificación sea necesario apear la edificación contigua, se solicitará la licencia por el propietario de ésta, expresando en una memoria, firmada por el facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos que sean necesarios.

En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vayan a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia con el compromiso formal de sufragar, si procediera, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados con arreglo a derecho.

Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre servidumbres en el Código Civil.

2.—En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3.—En caso de urgencia por el peligro inminente, podrán disponer en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los gastos que procedan. Igualmente el Técnico Municipal exigirá que se realicen los apeos u obras que estimen necesarias.

Art. 54.—Construcciones provisionales.

1.—En el interior de los solares en los que se vayan a ejecutar obras, se permitirá con carácter provisional la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería, depósitos de materiales o elementos de construcción.

2.—El otorgamiento de la licencia de obras principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas.

3.—Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Art. 55.—Maquinaria o instalaciones auxiliares de obras.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán cumplir todos los requisitos establecidos sobre protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y contaminación atmosférica.

En el caso concreto de las grúas empleadas en la construcción se distinguen los aspectos siguientes:

1.—El procedimiento de otorgamiento de la licencia se ajustará a lo prevenido en la legislación de régimen local, pudiendo incluirse en la de obras si se especificasen en el proyecto los medios técnicos a utilizar en las mismas, o bien tramitarse de forma separada.

2.—En todo caso, en la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:

Plano de situación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por técnico competente.

Póliza del seguro con cobertura total de cualquier género de accidente que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

Certificación de la casa instaladora, acreditando el perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

3.—El carro del que cuelga el gancho de la grúa no podrá rebasar el área del solar de la obra.

Si el área de funcionamiento del brazo hubiese de rebasar el espacio acotado por la valla de las obras, deberá expresarse tal circunstancia en el escrito de solicitud de licencia de la instalación, indicando asimismo los medios de seguridad que se proponen adoptar debiéndose tener especial cuidado con los posibles contactos con las líneas de conducción eléctrica.

En estos casos el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.

Si por imposibilidad material la grúa tuviera que ser colocada fuera del recinto de la obra, el Ayuntamiento impondrá las condiciones técnicas y económicas que en cada caso considere proporcionadas para compensarse de los trastornos producidos en la vía pública, obteniendo del promotor las garantías pertinentes.

4.—Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo de la obra.

5.—Se cumplirá exactamente lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo aprobado por Orden de 9 de marzo de 1971.

5.4.—CONDICIONES GENERALES DE USO

Art. 56.—Clasificación.

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

- Vivienda
- Garaje aparcamiento y servicio del automóvil
- Talleres domésticos y pequeña industria
- Industrial
- Hotelero
- Comercial
- Oficinas
- Espectáculos
- Salas de reunión
- Religioso
- Cultural
- Deportivo
- Sanitario

Art. 57.—Uso de vivienda.

Se autorizan los edificios dedicados a la vida familiar en edificios constituidos, ya sea por una sola vivienda aislada o adosada exteriormente a otras pero con acceso exclusivo desde la vía pública, o en edificio colectivo para varias viviendas con acceso común.

Pueden ser normales, o de programa y superficie reducido, con dotación de cafetería y servicios comunes de conserjería, limpieza, recogida de basuras, etc. El programa de la vivienda mínima estará compuesto de comedor cocina de 14 m², dormitorio de 10 m² y aseo de 2 m².

Las condiciones que para las viviendas se exponen en los artículos siguientes, podrán ser modificadas en el caso de tratarse de V.P.O. y de esa forma cumplir su normativa específica. Si posteriormente las viviendas fueran descalificadas o no obtuvieran la calificación definitiva, deberán cumplir las presentes ordenanzas.

Podrán incluirse en este uso los denominados despachos profesionales anexos a la vivienda principal.

Art. 58.—Condiciones.

1.—No se permitirán viviendas en sótanos o en semisótanos.

2.—Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, una de las condiciones siguientes:

- a) Que tenga huecos a una plaza o calle.
- b) Que recaiga a un espacio libre público unido a una calle o plaza, en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 metros de

diámetro, siempre que la abertura tenga como mínimo, 6 metros de anchura y que su profundidad sea igual o menor que una vez y media su anchura.

3.—En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada de tres metros como mínimo, a la que recaiga una pieza habitable, que de ser única será el salón comedor.

Art. 59.—Dimensiones.

1.—Los dormitorios de una cama no tendrán menos de seis metros cuadrados.

Los de dos camas, tendrán al menos, uno de ellos, 10 m² y como mínimo lo que marque la legislación sobre V.P.O.

2.—El comedor o cuarto de estar tendrá como mínimo 10 m².

3.—La cocina tendrá como mínimo 5 m².

4.—Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 m².

5.—El retrete con ducha, habrá de tener 1,50 m² como mínimo. Si es sin ducha 1 m².

6.—La anchura mínima del pasillo será de 0,80 m. salvo la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1,0 m.

Art. 60.—Cocinas.

Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquéllas.

Las cocinas dispondrán por lo menos de una pila fregadero y tendrán una salida de humos y gases, independiente del hueco de luz y ventilación.

Art. 61.—Escaleras y portales.

Las anchuras mínimas de los tramos de escaleras serán: de 0,90 m. para una vivienda por planta; 1,0 m. para dos viviendas por planta; 1,10 m. para tres viviendas por planta; 1,20 m. para cuatro viviendas por planta y así sucesivamente hasta seis viviendas por plantas que será el máximo número de viviendas para una escalera.

La anchura del rellano será, al menos incrementado en veinte centímetros la anchura de los tramos, y su profundidad máxima será la de la anchura de la caja de escaleras.

Portales: La anchura libre del portal será de 1,50 m. como mínimo.

La anchura practicable de la puerta de la calle será de 1,00 m. como mínimo.

Las escaleras de los edificios con más de tres plantas, incluyendo la baja, dispondrá de luz y ventilación directa a la vía pública o a algún patio de luces de la finca.

Los huecos de luz de la escalera en cada planta serán al menos 1/10 de la superficie de la escalera y meseta de pisos correspondientes.

Los huecos de ventilación, que serán parte de los huecos de luz, tendrán una superficie al menos de 0,30 x 0,30 m.

Las escaleras de los edificios de dos o tres plantas, podrán disponer solamente de luz y ventilación cenital con superficie de iluminación de 1/10 de la superficie de la escalera y ventilación de 1/20, con un mínimo de 0,30 x 0,30 m.

Art. 62.—Altura de pisos.

La altura libre de pisos tendrá un mínimo de 2,50 m.

Art. 63.—Ascensores y montacargas.

Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta su suelo a 14 metros o más de altura sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

El número de elevadores será, al menos, de uno por cada 18 viviendas o fracción.

Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados sin comunicación directa con la escalera.

Art. 64.—Extintores e instalaciones de protección contra incendio.

Se instalarán según indique la Norma de Protección Contraincendios en vigor.

Art. 65.—Uso de garaje aparcamiento y servicio del automóvil.

Se denomina garaje aparcamiento a todo aquel lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos así como los depósitos de venta de coches.

Se consideran talleres de automóviles los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, incluso los servicios de lavado y engrase.

Se entiende como plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 m. por 4,50 m., con acceso libre suficiente. Pueden admitirse

que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, siempre que dichos espacios no estén calificados con otro uso obligado.

Será obligatorio el establecimiento como mínimo del número de plazas que se determina en estas ordenanzas para cada uso o zona. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de éste el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

Art. 66.—Clasificación.

Los locales con uso de garaje aparcamiento y servicio del automóvil, se dividen en las siguientes categorías:

- 1.—Garaje aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.
- 2.—Garaje aparcamiento en parcela interior y espacios libres privados.
- 3.—Garaje aparcamiento en edificio exclusivo.
- 4.—Talleres del automóvil.
- 5.—Servicio público de transportes (viajeros y mercancías)

Art. 67.— Accesos.

Los garajes aparcamientos de menos de 600 m² tendrán un acceso de 3 m. de ancho como mínimo.

En los de más de 600 m² el ancho mínimo del acceso será de 4,50 m.

Los accesos y salidas deberán disponer de un tramo recto con pendiente máxima del 5% a partir de la alineación, de 5 m. de fondo como mínimo, en los mayores de 600 m².

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las curvas del 12%.

Las curvas tendrán un radio mínimo de 6,00 m. al eje del vehículo, suponiendo un ancho de 3.0 m.

Art. 68.—Altura.

Se admite una altura mínima, libre de resaltos, de 2.0 m.

Art. 69.—Condiciones.

Dispondrán de aseos, en proporción de un retrete y un lavabo por cada 600 m², y a partir de esta superficie.

El local de garaje aparcamiento deberá cumplir las condiciones contra el fuego de la NBE CPI en vigor.

Estos locales deberán cumplir en cuanto a ventilación las disposiciones de la Consejería de Industria en vigor, Reglamento Electro-técnico de Baja Tensión, Normas Tecnológicas existentes y Norma de Protección contra incendios en vigor.

Art. 70.—Uso de Talleres Domésticos y Artesanos y Pequeña Industria al Servicio de las Viviendas.

Comprende las actividades artesanas o de pequeña industria que pueden situarse en las edificaciones destinadas al uso residencial o inmediatas a ellas, por no entrañar molestias o perjuicios y ser necesarias para el servicio de las zonas donde se emplazan.

Son actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificio de viviendas para la actividad familiar, que podrán instalarse en plantas bajas, sótanos o semisótanos de edificio de viviendas u otros usos. Podrán considerarse también pequeñas industrias de servicio, situadas en manzanas o núcleos exclusivos para este uso o Estudios de escultor, pintor o análogos, en edificios residenciales o de otros usos, no pudiendo ocupar más del 20% de la superficie total edificada.

Condiciones:

1.—Los locales destinados a estas actividades dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad de los vecinos. No podrán producir gases, polvo u olores ni vibraciones transmisibles a las viviendas.

2.—Cumplirán con las dimensiones y condiciones de locales para el uso de vivienda, que les sean de aplicación, disponiendo al menos de un servicio completo de aseo.

3.—Los almacenes de estas actividades, deberán tener ventilación natural o forzada.

4.—El acceso deberá disponerse de tal forma que no provoque molestias a los vecinos.

5.—Para que estos talleres puedan situarse en planta baja y semisótanos con acceso independiente de las viviendas, tendrán una superficie total máxima de 250 m² y la potencia electromecánica no sobrepasará los 20 cv, con la condición de que ningún motor pase de 5 cv.

6.—Para situarse en manzana exclusiva o pequeño núcleo industrial de servicio de una zona residencial o en una zona industrial propiamente dicha, en locales exclusivos de estos usos, podrán tener hasta una superficie máxima de 500 m² y una potencia electromecánica de 50 cv como máximo.

8.—Todas estas actividades deberán tramitarse y cumplir el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas, cuando estén incluidas en éste. Deberán cumplir así mismo la reglamentación de Condiciones Acuáticas (NBE CA) en vigor, no pudiendo sobrepasar el nivel de ruidos 30 dBa en el caso mas desfavorable.

Art. 71.—Uso de Industria.

A efectos de estas ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el transporte, envasado y distribución.

Se incluyen también en este apartado de industria, los almacenes, comprendiendo como tales los espacios o locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, con suministro a mayoristas, y en general todos los que no tengan venta directa al público.

En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte los productos almacenados.

Art. 72.—Inclusión de industrias.

El uso industrial propiamente dicho comprende 125 industrias incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Art. 73.—Características de volumen.

Los locales industriales donde se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de 2 m² y un volumen de 10 m³. Se exigirá iluminación natural o artificial.

Art. 74.—Aseos.

Si, la industria dispusiera de trabajadores de ambos sexos, dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada 20 hombres o fracción, y dos retretes, un lavabo y una ducha por cada 20 mujeres o fracción.

La fracción se considerará siempre superior a 10.

Cuando el número de trabajadores sea inferior a 10, los aseos serán: un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha para hombres, y un retrete, un lavabo y una ducha para el caso de existir puestos de trabajo de mujeres.

En todos los casos las exigencias estarán a expensas del Reglamento de seguridad e higiene en el trabajo vigente.

Art. 75.—Escaleras.

Las de circulación general cumplirán las condiciones de vivienda con un ancho mínimo de 1 metro, sin perjuicio de las exigencias de la Norma de protección contra incendios vigente.

Art. 76.—Construcción.

Todos los paramentos interiores así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación, deberán cumplir la normativa de protección contra incendios vigente en cuanto a resistencia de estructuras y materiales, debiendo ir protegidos cuando lo necesiten.

Art. 77.—Energía eléctrica.

1.—Para el movimiento de las máquinas, así como para el alumbrado sólo se permite la energía eléctrica.

2.—La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan máquinas y aparatos, expresándose en caballos de vapor (cv). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores inferiores a 1/3 cv. ni las de instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzada, transportes interiores, etc.

Cuando en un mismo taller coexistan epígrafes diferentes, la potencia total no superará a la más alta permitida de los distintos epígrafes.

3.—Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con la reglamentación vigente, debiendo montarse todas las instalaciones así como la maquinaria bajo la supervisión de un técnico competente.

4.—La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a la normativa vigente.

Art. 78.—Evacuación.

1.—Si las aguas residuales no reunieran, a juicio del Ayuntamiento, las debidas condiciones para su vertida a la red general, habrán de ser sometidos a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones señaladas en Reglamento de Actividades Molestas y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

2.—Si los residuos que produzca cualquier industria por sus características, no puedan ser recogidos por el servicio de limpieza deberán ser trasladados por cuenta del titular de la actividad directamente al vertedero.

3.—La evacuación de gases, vapores, humos, etc, que se haga al exterior, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces conforme

al Reglamento sobre la materia, cumpliendo en cualquier caso las Normas tecnológicas de ventilación.

Art. 79.—Instalaciones contra incendios.

Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de urgencias y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones etc., de acuerdo con las Normas de Protección contra incendios vigente y en el caso de no existir según el estudio al respecto del técnico proyectista bajo su responsabilidad.

Art. 80.—Altura.

La altura libre de pisos permitida para estos usos, será como mínimo de 3 metros.

Art. 81.—Uso hotelero.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio público, que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso las residencias, colegios mayores, y edificios análogos así como sus actividades complementarias, como piscinas, restaurantes, etc.

Este uso se consiente en edificio exclusivo de acuerdo con la normativa vigente. Serán compatibles con el uso de vivienda las pensiones de menos de 6 habitaciones.

Los locales cumplirán las condiciones y dimensiones que les fueran de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda.

Para ser considerado como uso hotelero, el proyecto del edificio que se presente deberá disponer de los justificantes de calificación concedidos por el Organismo correspondiente.

La reserva de superficie para garaje aparcamiento será obligatoria a partir de que el edificio disponga de 20 habitaciones o más, necesitando dentro del recinto dos plazas por cada tres habitaciones.

Art. 82.—Uso Comercial.

Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la venta al por menor o permuta de mercancías, de acuerdo con la clasificación nacional de actividades económicas.

Art. 83.—Condiciones de carácter general.

1.—La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación con la vivienda.

2.—En el caso de que en el edificio exista también el uso de vi-

viendas, deberán disponer de acceso, escaleras y ascensores independientes.

3.—Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, escaleras o portales, si no es con un paso intermedio y puerta resistente al fuego.

4.—La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano o sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros y 3,0 metros respectivamente, no pudiendo ser éstos de acceso al público.

5.—Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,0 m., a excepción de los que tengan más de tres plantas, que tendrán 1,30 m. como mínimo, la anchura del portal y acceso hasta la escalera será de dos metros como dimensión mínima.

6.—Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo aumentándose por cada 200 m² más o fracción un retrete y un lavabo, siendo para ambos sexos independientes a partir de los 100 m². Deberán tener un vestíbulo de independencia con respecto a cualquier zona del local.

7.—En los locales agrupados, tales como mercados, galerías, etc, podrán agruparse los servicios, determinándose la cuantía por las condiciones anteriores.

8.—La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. Este segundo caso sólo será viable para locales incluidos en galerías, mercados, etc.

En el primer caso los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 la superficie del local, exceptuando las zonas de almacenes.

En el segundo caso deberán presentarse los proyectos de las instalaciones correspondientes, debiendo cumplir la normativa de ventilación existentes (Normas tecnológicas, decretos de industria, etc.).

9.—Dispondrá de las salidas de emergencia, instalaciones, etc. de protección contraincendios, cumpliendo la normativa en vigor.

10.—Las estructuras y materiales también deberán cumplir la normativa contraincendios existente.

11.—Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc. mediante el cumplimiento de la normativa en vigor.

12.—El grado de compatibilidad con los edificios de viviendas vendrá definido en las ordenanzas particulares de cada zona.

13.—En el caso específico de los pasajes comerciales, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Sólo podrán situarse en semisótanos, planta baja y primera.

El ancho de paso común deberá ser superior al 7% de su longitud. En todo caso el ancho mínimo será de 2,0 metros, teniendo siempre en cuenta el cumplimiento de la norma CPI en vigor.

Si la longitud supera los 25 metros deberá disponer de dos accesos.

14.—Los locales con superficie superior a 600 m² deberán disponer de una plaza de aparcamiento cada 100 m².

Art. 84.—Uso de Oficina.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Podrán ubicarse en edificios exclusivos, o también en plantas bajas o primeras de edificios de vivienda, salvo los despachos profesionales aislados que podrán estar en cualquier planta de los edificios de viviendas.

Art. 85.—Condiciones.

La altura libre de los locales destinados a oficinas será de tres metros como mínimo y tendrán los siguientes servicios:

Hasta 100 m² un retrete y un lavabo.

Cada 100 m² más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.

A partir de los 100 m² se instalarán con independencia de sexos.

Tendrán un vestíbulo de independencia.

Dispondrán de los accesos, instalaciones, etc. que determine la norma de protección contraincendios en vigor. De igual manera la estructura y materiales empleados deberán cumplir esta normativa.

A partir de los 600 m² deberán contar con una plaza de aparcamiento cada 100 m².

La anchura del portal y acceso hasta la escalera será de dos metros como mínimo y una distancia desde la puerta a la escalera de cuatro metros como mínimo.

Art. 86.—Uso de Espectáculos.

Corresponde a este uso los locales destinados al público con fines de recreo y cultura.

Este uso se consiente en edificio exclusivo o adosado a edificios con otro uso y cumplirá las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, en especial del Reglamento de Espectáculos y Norma de Protección Contraincendios, vigentes.

Deberá tramitarse el expediente de apertura del establecimiento, cumpliendo toda la normativa descrita, en especial la relativa a seguridad.

Estos locales dispondrán de una reserva de superficie de aparcamientos de una plaza por cada 20 espectadores, a partir de 600 m² de construcción.

Art. 87.—Uso de Salas de Reunión.

Corresponde a los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación, comprendiendo por tanto, cafés, restaurantes, salas de reunión, de baile y similares, sujetándose a las disposiciones vigentes, pudiendo estar situados en planta baja y primera de edificios destinados a otros usos, o en edificio exclusivo.

Deberá tramitarse el expediente de apertura del establecimiento, cumpliendo todos los requisitos respecto a la normativa de reglamento de espectáculos y norma de protección contraincendios vigentes, con especial mención de las instalaciones y vías de protección.

Estos locales deberán disponer de una reserva de aparcamientos de una plaza por cada 100 m² de superficie edificada, a partir de 600 m² de superficie edificada.

Art. 88.—Uso Religioso.

Se incluyen como tales los edificios o locales destinados al culto público o privado y cumplirán las condiciones que exijan las disposiciones vigentes.

En los conventos, casas de religiosos o usos análogos, habrán de cumplirse las condiciones del uso residencial que sean aplicables por su emplazamiento.

Art. 89.—Uso Cultural.

Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza e investigación.

Este uso queda localizado en parcelas concretas para atender debidamente a la población escolar.

Las edificaciones para los diferentes grados de la enseñanza, ya sea pública o privada, deberán acomodarse a las normas o disposiciones dictadas por el Ministerio de Educación y Ciencia.

Art. 90.—Uso Deportivo.

Recoge este uso los espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

Este uso queda localizado en parcelas concretas de las presentes Normas, y se ajustarán a las disposiciones de la legislación específica que le corresponda.

También este uso, de carácter privado, podrá localizarse en planta semisótano, baja y primera de edificios de vivienda o en edificios exclusivos.

Art. 91.—Uso Sanitario.

Corresponde este uso a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos. Se distinguen dos tipos de establecimientos:

1.ª Categoría. Dispensarios, clínicas de urgencia y consultorios, que puedan ser incorporados en edificios con otro uso principal y que deberán cumplir las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de uso hotelero que les fuera de aplicación.

2.ª Categoría. Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 50 camas, en edificio exclusivo, como residencia sanitaria o similar.

Estos edificios cumplirán la normativa vigente y en su caso la de uso hotelero que le fuera de aplicación.

5.5.—CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.**Art. 92.—Disposiciones generales.**

1.—Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos cumplirán, además de las condiciones de las presentes Normas, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas están establecidas o puedan establecerse en la legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas que les sean de aplicación.

2.—Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en cada caso, todas las actividades que se desarrollen en las zonas residenciales del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

—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.

—No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

Art. 93.—Chimeneas de ventilación.

1.—Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos

de baño, locales de basura y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes. Tanto las de despensas como las de garajes, y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2.—Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3.—Las chimeneas con altura superior a 9,0 m. habrán de tener comunicación inferior con el exterior o patios.

4.—Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

Art. 94.—Condiciones de los locales.

1.—Toda pieza habitable de vivienda tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total, no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiéndose excepcionalmente dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 m.

Art. 95.—Aislamientos.

1.—En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, de acuerdo con la legislación vigente.

Art. 96.—Agua potable.

1.—Todo edificio deberá tener la instalación de agua corriente potable conforme a las normas que establezca en cada caso el Servicio Municipal de Aguas.

Art. 97.—Energía eléctrica.

1.—Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir un centro de transformación, deberá reunir las condiciones debidas en cuanto a insonorización y aislamiento térmico de vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

Art. 98.—Red de desagües.

1.—La red de desagües garantizará el vertido a la red municipal, y para su acometida el Ayuntamiento hará cumplir la normativa propia de estas instalaciones.

Art. 99.—Acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, TV, etc.

1.—Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes que habrán de reflejarse en un proyecto previo.

2.—Los aparatos de acondicionamiento de aire deberán colocarse en el interior de las construcciones y en ningún caso podrán verter directamente a la vía pública.

Art. 100.—Prevención contra incendios.

1.—Se cumplirán las prevenciones de construcción que señalan en cada caso, las condiciones generales de uso, siendo obligatorio en cualquier caso el cumplimiento de la Norma Básica Contra incendios vigente.

2.—Para determinar las condiciones de protección contra incendios de las zonas exteriores a las edificaciones se estará a lo dispuesto para estos casos en la NBE CPI-82.

3.—En los usos industriales el técnico proyectista aportará estudio en el que se justifiquen las medidas de protección previstas.

Art. 101.—Depósitos de Basuras.

1.—Todo edificio residencial, escolar, sanitario, deportivo, etc., dispondrá, con fácil acceso, de un local o espacio adecuado para los contenedores de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

Art. 102.—Servicio de cartería.

1.—Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes, debiendo situarse siempre en un lugar del edificio de fácil acceso o de paso, pero siempre dentro de la superficie de usos comunes de la finca.

Art. 103.—Señalamiento de fincas.

1.—Toda edificación deberá estar debidamente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté ubicada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Art. 104.—Condiciones de las instalaciones.

1.—Toda clase de instalaciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen tanto el vecindario como a los viandantes, la supresión de las molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc, debiendo cumplir en cualquier caso las normas básicas de la edificación que regula las condiciones térmicas, acústicas y de protección contraincendios.

Art. 105.—Conservación de edificios, instalaciones y espacios libres.

1.—Los servicios, instalaciones y espacios libres que se entreguen al Ayuntamiento, deberán cumplir las condiciones de calidad y funcionamiento exigible en cada caso. Los que queden de propiedad particular, deberán ser conservados, vigilados, reparados y mantenerse limpios por sus propietarios.

2.—El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo en defecto de los propietarios realizar a su cargo la conservación, reparación o limpieza.

5.6.—CONDICIONES MEDIO-AMBIENTALES.

Art. 106.—Generalidades.

1.—La Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo texto refundido fue aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO de 26 de junio de 1992, en sus artículos 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, así como genéricamente en otros muchos, insiste de manera reiterada en la necesaria protección del Medio Ambiente.

Art. 107.—Condiciones de intervención para la defensa del Paisaje y Medio Ambiente.

1.—Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en estas Normas, la protección del Medio Ambiente y defensa de los valores paisajísticos en general, forman parte de los objetivos de las mismas. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

a) Para proceder a la apertura de canteras, movimientos de tierras, pozos, explotaciones mineras o industriales, líneas de energía eléctrica u otros similares, será preciso licencia municipal, siendo indispensable que en el proyecto correspondiente figure el señalamiento de las áreas o pasajes afectados, con el Plan de sus diferentes etapas y la solución final, precisando la forma en que se restituirá o se acondicionarán al paisaje los terrenos alterados, incluyendo en los movimientos de tierras los lugares de préstamos y vertederos.

Los vertederos de instalaciones industriales o de basuras, se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural.

b) Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias e impacto ambiental, juntamente con la documentación preceptiva.

c) En los proyectos de construcciones que hayan de quedar situados en el entorno de los núcleos, sectores, o edificios de interés

histórico-artístico o pintoresco, que no estén señalados en el presente planeamiento, deberán estudiarse las alturas de edificación previstas y demás características de la edificación para que armonice con todo el conjunto ya existente.

d) Se protegerán los edificios de todo tipo y destino, que por sus características formen parte integrante del paisaje. Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles o cualquier otro aspecto, que suponga cambio de destino agrícola o forestal de los terrenos colindantes, precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio y del paisaje en general.

2.—Iguales medidas de protección del paisaje se tendrán en cuenta cuando se trate de la instalación de anuncios en la proximidad de las carreteras, localización de basureros, cementerios de coches, tendido de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas y cualquier otra acción que pueda afectar de modo notorio a las calidades paisajísticas.

3.—En el S.N.U. que queda calificado como especialmente protegido, estará prohibida cualquier actividad tanto edificatoria como minera o de extracción así como la tala de arbolado que pueda alterar su configuración y carácter actual.

Art. 108.—Condiciones de intervención en las zonas forestales, del arbolado y de los cultivos.

1.—Toda actuación que se pretenda realizar en alguna de las áreas forestales, simplemente arboladas o ajardinadas, deberá proyectarse con un respeto absoluto para las especies destacables y para la conservación o repoblación del conjunto.

2.—Queda prohibido cualquier tipo de edificación a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales o agrícolas de la zona y de aquellas que condicionen el lugar para usos recreativos y compatibles con el fin de proteger, siendo indispensable la licencia municipal correspondiente. La altura máxima de estas edificaciones será de una planta.

3.—No procederá la corta de arbolado a excepción de aquellos montes que sean objeto de aprovechamiento público, y en este sentido con las máximas cautelas.

Art. 109.—Condiciones de intervención en los cauces públicos.

1.—En actuaciones sobre terrenos colindantes con cauces públicos, se reservará libre de edificación y con servidumbre de uso público, una faja de 20 metros de anchura desde el deslinde de dicho cauce, que es la línea de máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados.

2.—Por otra parte, podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público, aquellos pasos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar las zonas de uso público de la orilla de los ríos, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

3.—Deberán disponer, como mínimo, una de estas servidumbres de enlace por cada 300 metros de orilla. En los planes y proyectos de urbanización de estas zonas de cauces públicos, se prohibirá toda modificación de la vegetación arbustiva, de matorral o herbáceas de las orillas o márgenes.

4.—Se prohíbe levantar y llevar fuera de los cauces, las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, en cantidad susceptible de perjudicar a la capacidad biogénica del medio.

5.—Sobre la protección de la riqueza piscícola, se estará a lo dispuesto en el Decreto de 13 de mayo de 1953, o a las normativas que al respecto emita la Agencia de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

5.7.—CONDICIONES DE PROTECCION.

Art. 110.—Protección de la Infraestructura.

1.—En las actuaciones que se proyectan fuera del suelo Urbano delimitado por las presentes Normas Subsidiarias, sobre terrenos lindantes con carreteras o caminos vecinales existentes o propuestos, deberán tenerse en cuenta las mínimas distancias a ambos lados de cada vía que vienen señaladas en estas Normas.

Estas distancias, que responden a las restricciones contempladas de forma genérica en la Ley de Carreteras vigente, son las siguientes:

—Banda para vías principales: 120 m.

—Banda para carreteras existentes principales: 80 m.

—Banda para viario de distribución: 45 m.

Estas reservas representan el ancho total de la banda, siendo las medidas correspondientes a contar desde la arista exterior de la calzada en:

—Carreteras Nacionales: 25 m.

—Restantes carreteras: 18 m.

2.—Queda prohibido expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En tal sentido, todas las parcelas con lindero frente a las carreteras, tendrán su vía secundaria de acceso independientes de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino concretamente en los enlaces o intersecciones previstos. Entre dos enlaces o intersecciones con una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor que:

- En carreteras nacionales: 500 m.
- En carreteras provinciales: 300 m.
- En carreteras municipales: 150 m.
- En caminos vecinales: 80 m.

3.—En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de ningún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en este Plan o a las fajas de protección establecidas en el mismo.

4.—Igualmente se respetarán las servidumbres de cualquier tipo de instalación como las de riego, líneas eléctricas, radio-eléctricas, aeronáuticas, etc. o se modificarán previa justificación.

Art. 111.—Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Cultural.

1.—Además de las normas de protección y defensa previstas en estas Normas se tendrán en cuenta las establecidas en la Ley de Patrimonio Cultural así como lo dispuesto por la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

6.—CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

1.—ORDENANZA 1.—RESIDENCIAL.

Se define una sola ordenanza para las zonas de uso predominantemente residencial aplicándose indistintamente en manzana cerrada y abierta por aplicación directa de la misma y según sea la tipología del área en concreto.

Art. 112.—Tipo de edificación.

El tipo de edificación principal será el de manzana cerrada o semicerrada siguiendo las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes. Se permitirán edificaciones aisladas unifamiliares cuando las dos edificaciones anteriores o posteriores al solar en la línea de fachada, o cada una de las edificaciones colindantes al solar sean edificaciones aisladas. En todos los demás casos se seguirá las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes y las señaladas en los planos correspondientes.

En la aprobación de las unidades de actuación señaladas en las presentes Normas se señalará el tipo de edificación a seguir en toda ella.

Art. 113.—Usos permitidos.

- Vivienda en todas las plantas.
- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano.
- Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en planta baja y en semisótano en categoría 1.ª y 2.ª.

—Almacenes en categoría 1.ª.

—Hotelero en edificio exclusivo sin limitación y en edificios de viviendas se permiten pensiones y hoteles con seis dormitorios como máximo.

—Comercial en planta baja de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.

—Oficinas en planta baja y primera de edificios de viviendas o en todas las plantas en edificio exclusivo.

—Espectáculos en planta baja de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.

—Sala de reunión en planta baja y primera.

—Religioso en planta baja de edificios de viviendas con superficie máxima de 200 m² o edificio exclusivo.

—Cultural en edificio exclusivo.

—Deportivo en semisótano, baja y primera de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.

—Sanitario en planta baja de edificios de viviendas en 1.ª categoría con superficie máxima de 200 m², o en edificio exclusivo.

Art. 114.—Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las actualmente existentes. También se plantea la apertura de algunas nuevas calles para dar acceso a edificaciones ya existentes, y la prolongación de otras calles. Se han definido unidades de actuación para en caso necesario poder llevar a cabo las alineaciones señaladas.

Art. 115.—Dimensiones de parcela mínima.

1.—Las dimensiones que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solar edificable, serán las siguientes:

- Superficie mínima de cien m².
- Fachada mínima de 6,00 m. a la vía pública.
- Fondo mínimo de diez m.

2.—No obstante las condiciones señaladas anteriormente, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima, todas aquellas parcelas que con anterioridad a la aprobación de estas Normas estuvieren inscritas en el Registro de la Propiedad.

Art. 116.—Superficie ocupada.

La superficie ocupada podrá alcanzar el 100% del solar edificable dependiendo de las condiciones de edificabilidad.

Art. 117.—Alturas permitidas.

Las alturas máximas permitidas serán en todos los casos tres plantas con una altura máxima desde el acerado de 7,50 m. a la cara inferior del forjado superior.

Se pretende con esto seguir la tradición de la población de utilizar la tercera planta como doblado de uso restringido, en cuanto a composición de fachadas, aunque se permitan todos los usos previstos.

Art. 118.—Vuelos máximos.

Se autorizarán los establecidos en las presentes ordenanzas, cumpliéndose en todo caso las condiciones estéticas establecidas.

Art. 119.—Edificabilidad máxima.

Se establecen dos tipos de edificabilidad, uno el correspondiente al aprovechamiento lucrativo o del propietario (Ei) y el otro el que correspondería a la cesión gratuita al Ayuntamiento del quince por ciento (Ec).

La edificabilidad total de la planta baja se obtendrá de la aplicación de las fórmulas:

* Con profundidad de solar menor o igual a 20 m.

$$Ei=0,85 (F \times P)$$

$$Ec= 0,15 (F \times P)$$

* Con profundidad de solar mayor que 20 m.

$$Ei=0,85 (F \times 20 + 0,5 F (P-20))$$

$$Ec= 0,15 (F \times 20 + 0,5 F (P-20))$$

La edificabilidad total de cada una de las otras plantas se obtendrá de la aplicación de las fórmulas:

* Con Profundidad de solar menor o igual a 20 m.

$$Ei=0,85 (F \times P)$$

$$Ec=0,15 (F \times P)$$

* Con Profundidad de solar mayor que 20 m.

$$Ei=0,85 (F \times 20)$$

$$Ec=0,15 (F \times 20)$$

siendo:

- E edificabilidad máxima por planta.
- F longitud de la fachada en metros.
- P profundidad media del solar en metros.

En todo caso la edificabilidad total correspondiente al solar considerado se obtendrá de la suma de la edificabilidad de cada una de las planta permitidas.

La edificabilidad en los casos de vivienda aislada será:

- Aprovechamiento lucrativo: $E=1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Aprovechamiento de cesión: $E=0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Ocupación máxima: 50% del total de la parcela.
Retranqueos mínimos a linderos 3 m.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992 para determinar el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el particular.

No obstante las cesiones de Aprovechamiento Urbano para el Ayuntamiento no se realizarán por las dificultades que ello conlleva.

2.—ORDENANZA 2.—INDUSTRIAL.

Art. 120.—Tipo de edificación.

Naves de tipo industrial que por sus características es posible instalarlas dentro de los núcleos de población aunque en zonas concretas y diferenciadas de las zonas residenciales.

Art. 121.—Usos permitidos.

—Vivienda sólo permitida para el guarda o vigilante.

—Garaje-aparcamiento debiendo proveerse de una plaza de aparcamiento por cada cien metros de edificación. En el caso de que la industria requiera carga o descarga, estas actividades deberán realizarse dentro de la parcela, por lo que se reservará el espacio correspondiente.

—Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en todas las categorías.

—Industrias en las categorías segunda y tercera.

—Oficinas anejas a las industrias sin limitación de superficie.

—Sanitario en categoría primera y segunda en edificio exclusivo.

Art. 122.—Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las definidas en cada caso por las calles o caminos ya existentes y por las cotas en los cruces de calles que se fijan.

Art. 123.—Condiciones de volumen e higiénicas.

Altura máxima 7 metros a la cumbre.

Separación a linderos tres metros cuando las manzanas dispongan de una ocupación por la edificación existente inferior al veinticinco por ciento del total.

Art. 124.—Parcela mínima.

300 metros.

Art. 125.—Superficie ocupada.

Será como máximo el ochenta por ciento del total de la parcela edificable en los casos de aplicación de los retranqueos obligatorios, en los otros casos podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

Art. 126.—Edificabilidad máxima.

Aprovechamiento lucrativo: 3,4 m³/m²

Aprovechamiento de cesión: 0,6 m³/m²

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992 para determinar el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el particular.

No obstante las cesiones de Aprovechamiento Urbano para el Ayuntamiento no se realizarán por las dificultades que ello conlleva.

3.—ORDENANZA 3.—USO DOTACIONAL

Art. 127.—Características.

En esta Ordenanza se incluirán todos los usos de tipo dotacional público sin ningún tipo de limitación específica salvo la de una edificabilidad máxima sobre la parcela edificable de 3,00 m²/m² y con ocupación total de la parcela.

4.—ORDENANZA 4.—ZONAS LIBRES DE EDIFICACION Y VERDES PUBLICAS

Art. 128.—Características.

Se han señalado en los planos correspondientes tanto las zonas verdes existentes como las previstas por este planeamiento. En estas zonas no podrán levantarse más edificaciones que como uso complementario al principal con una altura máxima de tres metros, una planta y una edificabilidad de 0,03 m²/m², ni establecerse otros usos que los indispensables para el cuidado y vigilancia de los jardines.

7.—CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Art. 129.—Condiciones de utilización.

De acuerdo con el art. 77 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de fecha 26 de junio de 1992, se definen áreas con la calificación de suelo apto para urbanizar que deberán ordenarse y urbanizarse en unidades urbanísticas independientes.

Se considerarán unidades urbanísticas independientes, aquellas actuaciones que tengan resueltas, en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica prevista en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, la dotación de servicios y equipamiento suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito de la actuación hayan de ubicarse, y las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

En este suelo apto para urbanizar, la actividad urbanística normal queda suspendida mientras no se produzca la aprobación de un Plan Parcial.

En tanto no se aprueben Planes Parciales que les afecten, los terrenos clasificados como suelos aptos para urbanizar quedarán sujetos a las disposiciones siguientes:

Art. 130.—Usos Prohibidos.

Serán prohibidos como incompatibles los usos especificados para el suelo urbano exceptuándose los siguientes:

A.—Uso de vivienda, limitado a las viviendas de los propietarios o guardas de fincas agrícolas que cumplan las condiciones de parcela mínima señalada en este documento. Los tipos de edificación, serán adecuados a su construcción aislada existente, ambientada con el entorno del paisaje, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. El volumen máximo total será de 500 m³, su altura no excederá de dos plantas (6 m.) y para sus vertidos, si no existe otra posibilidad, podrá hacerse por fosa séptica.

B.—Los de industria artesana derivada o conexas con el uso agropecuario, con análogas condiciones a las del párrafo anterior en cuanto a volumen máximo, altura máxima y vertidos.

Art. 131.—Usos permitidos.

A.—Los de explotaciones agropecuarias con el volumen que corresponde a la importancia de la explotación.

B.—La construcción de carreteras o caminos, embalses o canales u otras obras públicas análogas en relación a las condiciones naturales.

C.—Las conducciones o estaciones de servicio de infraestructura general, en especial los de captación de agua potable o depuración de residuales, con las indispensables protecciones sanitarias o del paisaje.

Art. 132.—Transferencias de propiedad.

En las transferencias de propiedad de las parcelas actuales no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias.

Art. 133.—Características técnicas, magnitudes mínimas y dotaciones de las actuaciones.

Las actuaciones deberán prever al menos un acceso desde las vías públicas, nacionales, provinciales o locales hasta los terrenos en cuestión, con una calzada mínima de ocho metros y arcones de dos metros y pavimentación similar a las realizadas por el Ayuntamiento en el municipio.

Cada actuación, deberá resolver de forma total y a su costa el abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y vertidos de acuerdo con las condiciones técnicas determinadas en el párrafo anterior.

Además de las cesiones gratuitas establecidas en este apartado, para determinar las cesiones gratuitas mínimas se estará en lo determinado en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo en vigor. En los casos en que las actuaciones, por su pequeño tamaño, no pueda aplicarse el citado Anexo se cederá la superficie proporcional correspondiente agrupada en una sola parcela y para usos dotacionales genéricos.

Se distribuye el sistema de espacios verdes por todo este tipo de suelo.

Art. 134.—Actuaciones con uso residencial.

La actuación en suelo apto para urbanizar se realizará en una zona S-1 situada al Noreste de la población.

ZONA S-1

A.—Actuación por unidad independientes, con estudio de viabilidad del resto del suelo calificado como urbano.

B.—Uso predominante residencial, permitiéndose como compatible el de industria limpia.

C.—Accesos sin especial limitación.

E.—Densidad máxima cincuenta viviendas por hectárea.

F.—Alturas máximas dos plantas.

G.—Retranqueos a linderos 3 m. o adosadas.

H.—Fachada mínima de 6 m.

I.—Parcela mínima de 200 m.

J.—Anchura mínima de calle 8 mts.

8.—CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 135.—Actuaciones Urbanísticas.

En el Suelo No Urbanizable, no podrá llevarse a cabo ninguna actuación urbanística que no sea señalada en las Normas Generales de protección en relación con las actividades productoras que se deriven del uso y condiciones naturales del suelo, como la explota-

ción agrícola, la de recursos naturales, valores paisajísticos, histórico-artísticos o culturales, o la defensa de la fauna, flora o del equilibrio ecológico.

Art. 136.—Edificación, usos fuera de ordenación y zonas protegidas.

La edificación que se lleve a cabo, previa consulta al Ayuntamiento o en su defecto a la Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Medio Ambiente para el cumplimiento de estos fines, se atenderá a las condiciones especiales que se fijen en cada caso concreto en la licencia que se otorgue, en aplicación de los principios antes establecidos y lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana, texto refundido de fecha 26 de junio de 1992.

Se formulará una relación de los usos establecidos actualmente que se clasifiquen como «fuera de ordenación», pudiendo someterse a supresión o modificación en un plazo determinado, aplicándose o no la expropiación o indemnización, según proceda en derecho, o la imposición de servidumbres especiales.

Para la aplicación de los sistemas especiales de declaración de interés público y social de edificaciones o instalaciones se tendrá en cuenta las determinaciones máximas de edificabilidad establecidas en estas normas.

Art. 137.—Procedimientos especiales.

Para la aplicación de los sistemas especiales de declaración de interés público y social de edificaciones o instalaciones se tendrá en cuenta las determinaciones máximas de edificabilidad establecidas en estas normas.

Art. 138.—Zonificación del suelo No urbanizable.

Se establecen varios tipos de suelo No Urbanizable, en base al interés paisajístico, cultural, de la necesaria protección de la flora y fauna que representen o su situación actual de utilización, de esta forma los distintos tipos y sus características son los que en los siguientes artículos se determinan.

Art. 139.—Suelo No Urbanizable.

Son las zonas que aun estando en un marco como el de Valverde de Llerena que se estudia, por sus características, proximidad a núcleos de población, o por la consolidación de edificaciones existentes, pueden permitirse determinadas construcciones.

Por si surgieran posibles iniciativas de construcciones aisladas en este suelo que sin alcanzar el concepto de núcleo de población pudieran amenazar su densificación, las condiciones que ha de cumplir una edificación para ser autorizada serán las siguientes:

Art. 140.—Uso.

Uso principal.—Se podrán admitir las edificaciones para explotación agrícola, ganadera o forestal o extractiva sin industrialización. También los edificios de servicio de estas actividades así como los de servicio de Carretera.

Uso compatible.—Vivienda unifamiliar. Mediante Declaración de Interés Público y Social, edificaciones de interés público y social.

Art. 141.—Volumen edificable.

Parcela mínima de 2.500 m²., salvo que se demuestre que la parcelación es anterior a la redacción de este planeamiento, con lo cual se permiten menores.

Separación de cualquier otra edificación existente: 25 m.

Retranqueo mínimo de 10 m. a todos los linderos.

Edificabilidad máxima de 0,05 m²/m².

Numero máximo de plantas: una y altura máxima tres metros.

Características constructivas: fachadas de piedra o pintadas en blanco o colores similares a la piedra, de acuerdo a las características de la zona. Cubiertas de teja cerámica curva, de color rojo. Carpintería de madera, metálica o de aluminio similar a la madera. Los cerramientos de las parcelas serán en piedra o metálicos.

Art. 142.—Servicios urbanos obligatorios.

Ha de estar provista de las dotaciones individuales de agua potable, saneamiento con depuración de residuos y energía eléctrica. En todo caso estará asegurada la no contaminación ambiental de los vertidos producidos.

Los accesos desde la red de carreteras o caminos existentes, con calzada pavimentada de 3 m. de anchura mínima en el caso de una sola vivienda y de 5 en el resto.

Art. 143.—Obligación de plantación.

Obligación de plantación agrícola o forestal en un mínimo del 50% de su superficie, sin más excepción que la imposibilidad material de las plantaciones por la naturaleza del terreno.

Art. 144.—Determinación de núcleo de población.

Se considera núcleo de población en el Término Municipal de Valverde de Llerena, a partir de la aprobación del presente documento, a la agrupación de, al menos, cuatro edificios cuya posición relativa en el terreno permita encerrarlos dentro de un círculo de 100 metros de radio, haciendo centro en cualquiera de los existentes, sea cual sea su uso, o en la que se vaya a edificar en caso de nueva construcción.

Si existiera un diseminado más numeroso el núcleo de población se considerará formado si los edificios diseminados pueden encajarse dentro de las circunferencias siguientes:

N.º de edificios	Radio en metros
4	100
6	150
8	200
10	250

Art. 145.—Suelo especialmente protegido.

Este suelo se considera en el área de la Charca de El Estanque, ya que se considera que por su interés sus vistas y paisajes debe tenerse un especial cuidado y protección.

Por lo tanto sólo podrán realizarse construcciones para el uso agrícola, ganadero o forestal, ya sean para viviendas o pequeños almacenes de materiales.

Estas construcciones se realizarán de forma que no interrumpen en ningún momento las plantaciones o la silueta del paisaje.

Art. 146.—Edificabilidad máxima.

Parcela mínima dos hectáreas.

Altura una planta (2,5 metros).

Edificabilidad 0,005 m²/m².

Características constructivas: sólo podrán realizarse las fachadas en piedra. La cubierta será de teja cerámica curva, de color rojo. Los cerramientos de parcelas serán exclusivamente de piedra.

En caso de que por necesidad deba realizarse algún otro tipo de construcción deberá presentarse un estudio de impacto medio ambiental y demostrarse de la necesidad de su no posible ubicación en otro lugar, incluso para construcciones de utilidad pública e interés social.

9.—PRECATALOGO DE EDIFICACION Y MEDIDAS PRECAUTORIAS DE CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS.

Art. 147.—Edificios de conservación integral.

Son los edificios singulares que por sus características arquitectónicas, de materiales, uso, simbología, etc. son considerados como hitos urbanos y merecen ser considerados como de conservación integral.

En ellos sólo podrán realizarse intervenciones de restauración, consolidación, reparación o similares, siempre encaminadas a potenciar o prolongar su vida y uso.

Estas edificaciones son las siguientes:

—Iglesia parroquial.

Art. 148.—Condiciones generales de estética.

1. Generalidades

El fomento y defensa del conjunto estético de Valverde de Llerena es de absoluta necesidad dada la categoría del mismo, por ello se definen estas normas estéticas para todo el suelo urbano de la población.

El técnico municipal informando sobre la oportuna concesión de las licencias, supervisa necesariamente cualquier tramitación y la condiciona al proyecto presentado dentro del cual se deberán respetar las condiciones arquitectónicas de la zona.

Existen distintas zonas con distintos intereses, dada la mayor conservación de las edificaciones, donde se supeditan en mayor medida las concesiones de la licencia.

Por otra parte ante la necesidad de una política de preservación o mejora de los entornos o ambientes de las zonas mejor conservadas, y para la revitalización, restauración o conservación más eficaz de ellas, se hace necesario plantear determinadas medidas ordenancistas, que deberán ser apoyadas con otras de tipo económico o fiscal para su adecuada compensación. En este apartado deberá ser el propio Ayuntamiento, el que a través de los distintos organismos intente gestionar estas medidas de apoyo a la zona.

Uno de los motivos que persiguen las presentes Normas, es la de compaginar los intereses edificatorios con la riqueza arquitectónica de existente. Por ello se plantean además de las zonas de respeto y protección, otras de cautela para conservación del ambiente del entorno y de zonas paisajísticas en general.

Las zonas de protección deberán cumplir con el grado específico que se la asigne y la normativa que se desarrolla para cada uno, en orden a conseguir una mejor imagen del lugar.

Como norma general no se permitirán fábricas, talleres o industrias que disientan de las construcciones cercanas, así como elementos publicitarios estridentes.

El volumen de las zonas de protección, se procurará que sean lo más homogéneo de los existentes, dentro de la dinámica de la construcción y de los intereses particulares, y en general de las zonas más antiguas, la edificación que se lleve a cabo deberá cumplir las siguientes condiciones, además de las propias que en cada caso tendrán que cumplir por las Ordenanzas previstas en cada zona.

Art. 149.—Composición de fachadas.

Se ajustarán al estilo general tradicional de la población, con huecos en proporción vertical y cubierta como remate, aunque los materiales y las soluciones constructivas se lleven a cabo con las técnicas actuales.

Los huecos, tanto en portales como en balcones y ventanas, se proporcionarán de acuerdo con los módulos tradicionales, prohibiéndose los cuerpos volados en las zonas céntricas, permitiéndose balcones con barandilla metálica (no de aluminio) o balaustrada de madera, no admitiéndose petos o antepechos macizos.

Las fachadas de los edificios deberán estar en perfectas condiciones de pintura y revoco sin desconchones ni deterioros, con colores y materiales que no desentonen del conjunto.

Las rejas, barandillas así como cualquier otro elemento que forme parte de la edificación, se tratará en su composición, diseño y colorido con los materiales y tonalidades normales de la zona y que deberán ser aprobados previamente por el Ayuntamiento.

Art. 150.—Cubiertas.

Deberán ser de tejado con teja árabe o cerámica, del tipo y color a las utilizadas normalmente en la zona.

Cualquier elemento que sobresalga de la cubierta deberá ser tratado en la misma forma y materiales que en la fachada, quedando prohibido los depósitos en las cubiertas.

Las edificaciones industriales que no estén situadas en las zonas de uso industrial deberán mantener estas condiciones de cubierta.

Art. 151.—Medianerías.

Las paredes medianeras que queden provisionalmente al descubierto, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose la colocación en las mismas de rótulos publicitarios.

Art. 152.—Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.

Especial cuidado deberá tenerse con los locales comerciales, anuncios, carteles, banderines, etc. que por no necesitar licencia de obra mayor, son generalmente realizados sin control técnico y sin supervisión de sus características ornamentales.

La decoración de fachadas de los establecimientos comerciales y su publicidad se desarrolla en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, quedando prohibido para su utilización con este fin los materiales que desentonen con el ambiente.

NORMAS PARA LA SUSCRIPCION AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 1995

I. CONTENIDO.

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

Los suplementos especiales (Suplemento E) se facilitarán a los interesados al precio público que se establece en la Orden de 27 de octubre de 1994, por la que se fija la cuantía de los precios públicos correspondientes a venta de publicaciones e inserción de publicidad en el Diario Oficial de Extremadura (D.O.E. n.º 129, de 12/II/1994).

2. FORMA.

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

2.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al Negociado de Publicaciones de la Consejería de la Presidencia y Trabajo. Avenida del Guadiana, s/n.; 06800 MERIDA (Badajoz).

3. PERIODOS DE SUSCRIPCION.

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

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

4. PRECIOS.

4.1. El precio de la suscripción para el año 1995, es de 10.400 pesetas. Si la suscripción se formaliza a partir del mes de abril, su importe para los nueve meses restantes es de 7.800 pesetas. Si se produce a partir de julio, el precio para los seis meses que restan del año será de 5.200 pesetas, y si se hiciera desde octubre, el precio será de 2.600 pesetas, para el último trimestre.

4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 100 pesetas.

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

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

5. FORMA DE PAGO.

5.1. El pago de las suscripciones se hará por adelantado. Los abonos se efectuarán en impreso normalizado MODELO 50 (Decreto 42/1990, de 29 de mayo, D.O.E. núm. 44 de 5 de junio de 1990), en cualquiera de las Entidades colaboradoras (Bancos: Atlántico, B.B.V., Central-Hispano, Santander, Comercio, Banesto, Exterior, Popular, Zaragozano, Extremadura, Pueyo, B.N.P., Madrid, Credit Lyonnais y Bankinter; Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja de Ahorros de Salamanca y Soria, la Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Postal de Ahorros, Caja Rural de Extremadura y Caja Rural de Almedralejo), debiendo enviar del MODELO 50 los ejemplares 1 y 4 (blanco y rosa) al Negociado de Publicaciones.

5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.

5.3. En el MODELO 50 deberá figurar el número de Código del Precio Público del Diario Oficial de Extremadura. (Código número III101 - I).

6. RENOVACION DE SUSCRIPCIONES.

6.1. Las renovaciones para el ejercicio 1995 completo de acuerdo con los Precios Públicos y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de diciembre de 1994. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



**Diario Oficial de
EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Presidencia y Trabajo

Secretaría General Técnica

Avda. del Guadiana, s/n. 06800 - MERIDA

Teléfono: (924) 38 50 16 Telefax: 38 50 90

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Camino Llano, 9 - Cáceres

Franqueo Concertado 07/8



Precio ejemplar: 600 Ptas.