



CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y MEDIO AMBIENTE

ORDEN de 3 de febrero de 1995, por la que se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias Comarcales de La Vera y de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano de las localidades de Tejeda de Tiétar (Valdeñigos), Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Torremenga, Guijo de Santa Bárbara, Collado, Pasarón, Valverde, Arroyomolinos, Robledillo, Viandar y Talaveruela de la Vera.

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS COMARCALES DE LA VERA

TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANISTICAS

TITULO I

GENERALIDADES

CAPITULO 1. MARCO FISICO

1.1. Estas Normas Urbanísticas serán de aplicación en todo el ámbito ocupado por la Comarca de la Vera de Cáceres, que está formada por los siguientes municipios:

- Aldeanueva de la Vera
- Arroyomolinos de la Vera
- Collado de la Vera
- Cuacos de Yuste
- Garganta la Olla
- Guijo de Santa Bárbara
- Jaraíz de la Vera
- Jarandilla de la Vera
- Losar de la Vera
- Madrigal de la Vera
- Pasarón de la Vera
- Robledillo de la Vera
- Talaveruela
- Tejeda de Tiétar
- Torremenga
- Valverde de la Vera
- Viandar de la Vera
- Villanueva de la Vera

CAPITULO 2. PRELIMINARES

SECCION 1. ABREVIATURAS

1.2. Las abreviaturas empleadas a lo largo de estas Normas Urbanísticas tienen los siguientes significados:

L.S.: Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Texto refundido R.D. 1346/1976. de 9 de abril.

R.P.: Reglamento de Planeamiento de la L.S.

R.G.: Reglamento de Gestión de la L.S.

E.M.: Exposición de motivos de la L.S.
 R.D.: Reglamento de Disciplina Urbanística de la L.S.
 P.G.O.U.: Plan General de Ordenación Urbana
 M.I.V.: Mancomunidad Intermunicipal de la Vera
 P.P.: Plan Parcial
 E.D.: Estudio de Detalle
 P.Urb.: Proyecto de Urbanización
 C.O.A.D.EX: Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura
 J.E.: Junta de Extremadura
 F.O.: Fuera de Ordenación
 N.S.M.: Normas Subsidiarias de ámbito Municipal
 N.S.C.: Normas Subsidiarias de ámbito provincial o comarcal
 D.S.U.: Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano
 S.A.U.: Suelo apto para la urbanización.

SECCION 2. REGIMEN Y DESARROLLO DE LAS NORMAS

1.3. El presente texto de las N.S.C. es el resultado de la suma de diversas revisiones, modificaciones y planeamiento de nuevo cuño que se ha seguido en el proceso de homogeneización y coordinación del planeamiento comarcal. Implica asimismo, para los municipios con planeamiento más antiguo, la adaptación del mismo a la Ley de 5 de mayo de 1975, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de 9 de abril de 1976, en los términos previstos en la Disposición Transitoria Primera y demás legislación concordante.

1.4. Las N.S.C. se han redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente. Las referencias a la Ley del Suelo han de entenderse hechas al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 1346/1976 de 9 de abril.

Las referencias al Reglamento han de entenderse hechas al Reglamento de Planeamiento aprobado por R.D. 2159/1978 de 23 de junio.

Las N.S.C., en ausencia de planeamiento de rango equivalente o superior, se aplican con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio.

En lo no previsto por estas Normas, y en general, por las N.S.C., son de aplicación las Normas Vigentes en materia de vivienda, medio ambiente y estética, así como en materia de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

1.5. Las N.S.C. están integradas por los siguientes documentos:

- 1—Información Urbanística.
- 2—Memoria de Ordenación.
- 3—Anejos a la Memoria (fichas).

- 4—Normas Urbanísticas.
- 5—Planos de información.
- 6—Planos de Ordenación.

Además de los documentos mencionados que componen las presentes N.S.C. y para garantizar la efectiva aplicabilidad de sus disposiciones, estas Normas se completan con los proyectos de D.S.U. de cada uno de los municipios que componen la Comarca de la Vera, los cuales, con ser figuras de planeamiento autónomas desde el punto de vista jurídico-legal, forman un continuo con las N.S.C. respecto del conjunto de las especificaciones urbanística que entrarán en vigor con la aprobación del mencionado conjunto de documentos.

1.6. Las N.S.C. tienen vigencia indefinida, una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva. Procederá la revisión de las N.S.C. o en sustitución por una figura de mayor rango, en los casos contemplados para aquellas en la Memoria de Ordenación.

1.7. Si las circunstancias lo exigen, se podrá modificar cualquier elemento de las N.S.C. El alcance de la modificación deberá ser coherente con lo previsto en el R.P. para estos casos en los números 3 y 4 del art. 154. La coherencia deberá justificarse expresamente.

—La modificación de las N.S.C. deberá tener el grado de precisión propio del presente documento y comprender un estudio que exponga la incidencia de las nuevas determinaciones en la ordenación establecida por las N.S.C.

SECCION 3. PUBLICIDAD DE LA DOCUMENTACION

Epígrafe 1. Solicitud de información.

1.8. Todos los documentos de las N.S.C. son públicos, tal y como dispone la L.S. en su art. 55, todo administrado tendrá derecho a consultar, en las oficinas del organismo gestor de las N.S.C. y en las de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, la documentación completa de las N.S.C. y a ser informado pago de las correspondiente tasas del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector (55.2. L.S.)

Epígrafe 2. Acciones y recursos de los particulares.

1.9. La persona que se propusiera realizar actos sujetos a licencia y, en particular, los propietarios de las fincas, sus administradores y técnicos encargados de la redacción de proyectos podrán solicitar que los Ayuntamientos, bien directamente o bien a través de los servicios técnicos de la M.I.V. les informen por escrito, previo pago de las correspondientes tasas, sobre cualquier duda técnica a

que pudiera dar lugar la aplicación de lo dispuesto en las normas para el caso concreto que se contemple. Las peticiones deberán ir acompañadas de un plano de situación de la finca o sector, a escala 1/2000.

1.10. Las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas se acreditarán, a efectos del otorgamiento de licencias, mediante cédula urbanística, cuando ésta estuviere implantada, previa aprobación de la Ordenanza correspondiente.

1.11. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión, que se refiera a venta de parcelas edificadas o sin edificar, solares, pisos y locales comerciales o industriales, deberá expresar en todo caso la fecha de Aprobación definitiva del P.P. y del P. Urb., cuando se trate de Suelo Urbanizable, o del Plan Especial de Reforma Interior E.D. y P. Urb., cuando se trate de Suelo Urbano y sujeto a ése, en cuanto a las parcelaciones rústicas en Suelo no Urbanizable, se harán constar las fechas de autorización por la J.E., y de la licencia de parcelación expedida por el Ayuntamiento.

1.12. Asimismo, las obras de demolición, edificación, rehabilitación, y al objeto de facilitar la acción popular, dispondrán de un cartel en el que se exprese el órgano administrativo que otorgó la licencia, número y fecha de expedición y titular de la misma. En su caso se hará mención de las preceptivas autorizaciones complementarias si las hubiera.

1.13. El incumplimiento de las prescripciones contenidas en el art. anterior será considerado como infracción urbanística.

1.14. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente, será pública la acción de exigir ante los órganos de la Administración y los Tribunales Contencioso-Administrativo la observancia de la legislación urbanística y de las presentes N.S.C.

Si el ejercicio de la acción pública está motivado por la ejecución de obras que se consideran ilegales, podrá ejercitarse hasta cuatro años después de su total terminación (Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de octubre. Salvo si se trata de actos de edificación o uso del suelo en zonas verdes o espacios libres. En cuyo caso la acción tiene carácter indefinido.

Todo ciudadano normalmente capacitado para el ejercicio de sus derechos podrá hacer uso de la acción pública sin necesidad de que exista un interés directo y personal en la cuestión planteada.

1.15. Frente a las resoluciones que no pongan fin a la vía administrativa podrá interponerse recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico del que la dictó, en el plazo de quince días hábiles, según lo dispone el Artículo 122 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Se estará al régimen de recursos que se establezca por la J.E. en el ejercicio de su función legislativa.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativo ante los Tribunales de la jurisdicción formulando previamente recurso de reposición, de acuerdo con lo establecido en el artículo 126 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 52 y siguientes de la Ley de la Jurisdicción citada.

1.16. Contra los actos o acuerdos de la autoridad o corporación local, cabe recurso de reposición ante la autoridad o corporación que los hubiere adoptado, como requisito indispensable previo a la interposición de reclamaciones o recurso contencioso-administrativo. Deberá interponerse dentro de un mes siguiente a la notificación o publicación del acto o acuerdo.

1.17. Según el Artículo 237 de la Ley del Suelo, los actos de aprobación definitivos de los planes y proyectos que los desarrollen, serán impugnables ante la Jurisdicción contencioso-administrativa en los términos prevenidos en el Artículo 29 de la Ley Reguladora de dicha jurisdicción.

La publicación y notificación de acuerdos y resoluciones deberá expresar en cualquier caso los recursos que contra los mismos proceda.

Epígrafe 3. Peticiones.

1.18. Toda persona podrá dirigir peticiones a los órganos urbanísticos cuya actividad tenga incidencia en el medio urbano, quienes tendrán la obligación de resolver las que sean fundadas conforme a la legislación vigente o declarar las razones que hubiere para no hacerlo.

Epígrafe 4. Información Pública.

1.19. Una vez aprobado inicialmente toda clase de planes, Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle u otros que desarrollen las N.S.C. se someterán a información pública durante un mes. El mismo trámite será preciso cuando se apruebe inicialmente todo tipo de reformas de cualquiera de ellos (ver R.D-L 16/1981 de 16 de octubre), a no ser que hayan sido declarados urgentes.

La Delimitación de unidades de actuación, E.D. y P. Urb., no contenidos en las N.S.C. el Plan General, así como la modificación de los que se prevean, se someterá a información pública durante quince días a partir de su aprobación inicial.

1.20. Si la modificación de las N.S.C. tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, además del trámite normal reseñado deberá ser

aprobada por la J.E., previo informe favorable del Consejo de Estado, y acuerdo de la Corporación local afectada, adoptado por quórum de votos favorables de la mayoría absoluta legal de conformidad con lo previsto en el artículo 47.3 i) de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local.

Durante el período de información pública, todo ciudadano podrá dirigir al Ayuntamiento escrito de alegaciones con exposición, clara y sin formulismos, de sus ideas o pretensiones sobre el documento puesto en exposición, solicitando que sea tenido al corriente de las sucesivas incidencias que surgieran en la tramitación del expediente.

Epígrafe 5. Interpretación de documentos.

1.21. Las determinaciones de las N.S.C. y concretamente, estas Normas Urbanísticas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

1.22. La información escrita prevalecerá sobre la gráfica, en caso de dudas, prevalecen las Normas Urbanísticas sobre los otros documentos escritos.

1.23. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerán los de mayor detalle.

1.24. En todo caso, y como criterio general, prevalecerá siempre el más restrictivo, en aras a la mejor defensa del interés colectivo.

Epígrafe 6. Desarrollo de las Normas.

1.25. Con objeto de completar las determinaciones de estas Normas, se elaborarán Estudios de Detalle, en los casos en los que así está previsto.

1.26. Cuando no sea necesaria o no esté prevista la previa aprobación de los documentos mencionados en el art. anterior, las determinaciones de las N.S.C. serán de aplicación directa e inmediata.

1.27. Para completar la regulación urbanística se podrán aprobar, asimismo, Planes Especiales de Protección, Ordenanzas especiales, Catálogos y aquellos instrumentos de planeamiento referidos al medio físico que sean necesarios.

CAPITULO 3. CLASIFICACION DEL SUELO

1.28. Las menciones a la clasificación del Suelo que se hacen en estas Normas Urbanísticas, se refieren a las especificaciones

gráficas que contienen las D.S.U. particularidades de cada municipio, y sobre las cuales se aplican las Normas Urbanísticas de estas N.S.C.

SECCION 1. SUELO URBANO

Epígrafe 1. Definición.

1.29. Se define como suelo urbano el comprendido expresamente dentro del recinto grafiado como tal en la documentación gráfica de la D.S.U. de cada municipio integrante de la Comarca de la Vera. Únicamente los planos a escala 1/2000 ó escalas más detalladas son válidos para la definición del ámbito de clasificación, careciendo de valor legal la referenciación de suelo en escalas menos detalladas, si las hubiera, que tendrán únicamente valor indicativo.

1.30. El suelo urbano está constituido por aquellos terrenos que disfrutan de las siguientes condiciones, simultáneas o alternativas:

a) Terrenos con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de emergía eléctrica, siempre que estos servicios tengan una capacidad suficiente como para soportar las necesidades de la edificación prevista por el planeamiento sobre dichos terrenos.

b) Terrenos con ordenación consolidada al ocupar la edificación existente al menos la mitad de los espacios aptos para la edificación prevista.

Epígrafe 2. División del Suelo Urbano.

1.31. Se distinguen tres categorías de suelo urbano:

a) Zonas de aplicación directa: se definen como las áreas de suelo urbano consolidado en el cual no es necesario otro requisito para la edificación que la solicitud de licencia de acuerdo con lo previsto en estas normas, al disponer de la sanción definitiva en el apartado a) del artículo anterior, teniendo, por tanto, los terrenos incluidos en esta categoría la condición de solares.

Las zonas de aplicación directa se subdividen en áreas afectas a claves específicas, las cuales vienen expresamente definidas en la documentación gráfica de escala 1/2000. Para la definición de las Claves, remitirse al Capítulo V del Título V.

b) Enclaves: Se definen como enclaves aquellas áreas de intervención en las que, por carecer de los servicios totales que definen a un solar, por estar sometidas a transformación del suelo o de las edificaciones existentes, o por tratarse de espacios urbanos carentes de la definición necesaria como para poder estimar las alineas

ciones y rasantes oportunas, es precisa una actuación previa a la concesión de licencia (urbanización, estudio de detalle, reparcelación, etc). La diferente casuística de cada enclave obliga a un tratamiento diferenciado de los mismos en orden a la secuencia de su gestión y desarrollo, y para conseguir su plena consideración como continuo urbano, que asimismo viene definido en el Capítulo V de estas Normas.

c) Unidades de actuación: se definen éstas como aquellos enclaves que, dado que su estado de escaso desarrollo, además de someterse a las condiciones previstas para los enclaves, deben realizar las cesiones obligatorias y gratuitas previstas en el artículo 83.3 de la L.S.

SECCION 2. SUELO APTO PARA LA URBANIZACION

Epígrafe 1. Definición.

1.32. El suelo apto para la urbanización está constituido por aquellos terrenos expresamente clasificados como tales, y grafiados en los planos de la serie H (escala 1/2000). Carece de valor legal la referenciación de S.A.U. en escala menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo. El desarrollo del suelo apto para la urbanización se realiza a través de planes parciales, en el momento en el que los municipios que así lo precisen y decidan, eleven el rango de la D.S.U. redactando una N.S.M.

Epígrafe 2. División del suelo apto para la urbanización.

1.33. Cada sector de S.A.U. se desarrolla mediante Planes Parciales; para una definición de los P.P. remitirse al Capítulo 2 del Título II.

1.34. Los Planes Parciales se dividen en polígonos de actuación, cuya entidad se define asimismo en el Capítulo 2 del Título II.

SECCION 3. SUELO NO URBANIZABLE

Epígrafe 1. Definición.

1.35. El suelo no urbanizable (S.N.U.) está constituido por aquellos terrenos expresamente clasificados como tales y grafiados en los planos. Los límites entre el suelo urbanizable y las otras clases de suelo se medirán en la serie H (escala 1/2000).

Epígrafe 2. División del Suelo no Urbanizable.

1.36. El suelo no urbanizable se divide en áreas, cada una de las cuales viene afectada a una regulación determinada a través de su correspondiente clave, que figura en el Capítulo 5 del Título V.

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1. EL SUELO URBANO

SECCION 1. PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Epígrafe 1. Requisitos para las actuaciones.

De acuerdo con lo previsto en la E.M. de la L.S., se establece un régimen urbanístico del suelo basado en el principio de que la aptitud para edificar la del planeamiento, pero el derecho a edificar se condiciona al cumplimiento de las obligaciones y cargas que se impongan al propietario por el propio planeamiento. Se distinguen tres subclases de suelo urbano:

2.1. Zonas de aplicación directa: se definen como las áreas de suelo urbano consolidado en las cuales no es necesario otro requisito para la edificación, que la solicitud de licencia de acuerdo con lo previsto en estas Normas, teniendo por tanto los terrenos incluidos en esta categoría, la plena condición de solares.

2.2. Enclaves: se definen como Enclaves aquellas áreas de intervención en las que, por carecer de los servicios totales que definen a un solar, o por estar sometidas a transformación del régimen de ocupación del suelo, uso y/o de las edificaciones existentes, es precisa una actuación previa a la concesión de licencia. La diferente casuística de cada Enclave obliga a un tratamiento diferenciado de los mismos en orden a la secuencia de su gestión y desarrollo, y para conseguir su plena consideración como continuo urbano.

2.3. Unidades de Actuación: se definen éstas como aquellos enclaves que, dado su estado de escaso desarrollo, además de someterse a las condiciones previstas para los enclaves, deben realizar las cesiones obligatorias y gratuitas previstas en el artículo 83.3 de la L.S.

Epígrafe 2. Gestión del planeamiento en suelo urbano.

2.4. El desarrollo de los Enclaves o Unidades de Actuación se realizará mediante estudios de Detalle (E.D.), los cuales deberán ser objeto de la tramitación que establece la L.S. y sus reglamentos.

2.5 Los E.D. incluirán como documentación, además de la memoria justificativa, los siguientes planos:

- Planos de condicionantes a escala 1/2000
- Plano catastral a escala 1/1000
- Plano de normativa a escala 1/1000
- Plano de alineaciones y rasantes a escala 1/500

2.6. Los E.D. podrán modificar en los enclaves y unidades de actuación las condiciones particulares que se fijan en estas N.S.C., en

lo que se refiere a calificación, sistema de actuación y trazado del viario, pero deberán respetar su volumen construible (número máximo de viviendas) y las cesiones cuando se fijen. En cuanto a la superficie de los Enclaves o Unidades de Actuación, el E.D. podrá modificarla para ajustarla a la realidad de la nueva escala de trabajo, pero la modificación no podrá exceder del 10 de la fijada por estas N.S.C.

2.7. Los Enclaves y Unidades de Actuación no podrán subdividirse ni subpoligonarse a efectos de la reparcelación o compensación, pero sí podrán establecer etapas para el desarrollo de E.D.

2.8. Cuando sea necesario y así se indique, los propietarios deberán presentar a trámite el correspondiente proyecto de reparcelación (normal o abreviado, según sea el caso), o de compensación, según proceda en función del sistema de actuación.

Hasta tanto éste no tenga aprobación definitiva, y hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad los terrenos resultantes —incluidos los de cesión al Ayuntamiento, tales como viales y solares, si procediere— no se podrá admitir a trámite la documentación subsiguiente.

2.9. En el caso de que no proceda la reparcelación, el Ayuntamiento adoptará acuerdo declarándola innecesaria, a tenor de lo dispuesto en el art. 188 del R.G.

2.10. Cada uno de los Enclaves o Unidades de Actuación dispone de las correspondientes condiciones particulares en cuanto a superficie y/o volumen construible, sistema de actuación, etc., las cuales se detallan en el Anejo número 1 a la Memoria (fichas de áreas homogéneas).

SECCION 2. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Epígrafe 1. Generalidades.

2.11. Una vez cumplimentadas las actuaciones descritas en los artículos anteriores, los propietarios de al menos el 60 por ciento del Suelo, presentarán proyecto de urbanización del enclave o unidad de actuación, el cual seguirá la tramitación legal que le sea propia. La finalidad del proyecto de urbanización será la de materializar las determinaciones del plan, mediante la construcción de los elementos que en él están previstos para desarrollar las actuaciones en los enclaves o unidades de actuación. Los proyectos de urbanización podrán ser también promovidos para la adecuación o mejora del espacio público sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones de las N.S.C. para el suelo urbano (alineaciones, rasantes, usos). En ningún caso un proyecto de urbanización podrá contener determinaciones que afecten al régimen del Suelo o de la edificación.

2.12. Los proyectos de urbanización, tanto si son redactados por los particulares, como por la Corporación u otros organismos públicos, deberán atenerse a las especificaciones técnicas que constan en esta sección. El incumplimiento de esta Norma será motivo suficiente para provocar la suspensión de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento del municipio en el que se hayan realizado.

2.13. Los proyectos de urbanización desarrollan enclaves o unidades de actuación completas, cuando se trate de este tipo de actuaciones pero podrán establecer fases, asegurando que se efectúen a favor del Ayuntamiento las cesiones previstas para cada caso en la Ley del Suelo, sin cuyo requisito no podrá obtener licencia municipal. Las fases de los proyectos de urbanización deberán asegurar la funcionalidad de las áreas en las que se fragmente, quedando expresamente prohibida la ejecución de semicalles o viales no conectados con los existentes por sus dos terminales.

2.14. El proyecto de urbanización no es un instrumento de planeamiento, sino un documento apto para la ejecución de obras; en consecuencia se estará en todo a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el R.P., teniendo muy en cuenta que el proyecto de urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto de autor del proyecto.

2.15. El proyecto de urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso en que las modificaciones afectaren en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación régimen de suelo, imposibilidad de construir las previsiones del planeamiento por medios normales, etc.), se tramitará simultáneamente con el proyecto de urbanización la correspondiente modificación del planeamiento.

2.16. El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación en la medida en que, para cada tipo de proyecto, se exija la totalidad de las redes y servicios o solo parte de ellas:

- 1) Movimiento de tierras.
- 2) Pavimentación de calzadas, itinerarios peatonales y cualesquiera espacios que el planeamiento fije en su documentación gráfica que hayan de ser utilizados por el público.
- 3) Red de distribución de agua potable y de riego.
- 4) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- 5) Red de distribución de energía eléctrica.

- 6) Red de alumbrado público.
- 7) Jardinería de los espacios públicos.
- 8) Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, papeleras).
- 9) Señalización vial.
- 10) Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.

2.17. Los proyectos de urbanización que puedan redactarse tendrán las especificaciones técnicas propias del uso al que se destine el suelo. e distinguen seis clases de proyectos de urbanización:

P.R.: Para zonas residenciales.

P.A.: Para zonas de protección ambiental (casco, barrios).

P.I.: Para zonas industriales.

2.18. Para todo lo no especificado en estas Normas, regirá la «Instrucción para la redacción de los proyectos de urbanización en la provincia de Madrid, exceptuando su término municipal», aprobada por la COPLACO el 12 de marzo de 1975, en tanto la J.E. no promulgue normativa específica sobre el particular, a partir de cuyo momento se entenderá sustituida aquella por ésta.

Epígrafe 2. Proyectos de urbanización en zonas residenciales (P.R.).

2.19. En las zonas de ordenanza correspondientes a vivienda, con exclusión de las áreas ambientales expresamente incluidas dentro del recinto correspondiente, que se grafía en planos.

2.20. Diseño de viales y zonas de aparcamiento descubiertas.

1. Los accesos exteriores al enclave o unidad de actuación deberán tener una anchura mínima de 3 metros por carril en las vías principales.

2. Las calles con anchura menor a 7,5 metros carecerán de aceras y dispondrán de un tratamiento especial del solado. Las plazas de aparcamiento quedarán debidamente señalizadas —pintura vial, bancos, arbolado, etc—.

3. La anchura máxima de calzada del viario secundario no será superior a 4 metros en caso de adoptarse una disposición de calzada y acera y un solo sentido. El diseño de la vía será de manera que impida alcanzar velocidades superiores a 30 Km/h., ya que por su geometría o por los elementos reductores de la velocidad que puedan instalarse.

Caso de unificar al mismo nivel aceras y calzadas se diseñarán los elementos necesarios para que exista siempre una mínima separación entre vehículos y edificación de 60 cm. Se recomienda en ambos casos disponer itinerarios que no sean rectilíneos para los vehículos motorizados, en trechos superiores a 50 metros.

4. La distancia mínima de visibilidad en los accesos a la intersección del viario principal será de 30 metros.

5. No se permitirá la instalación de espacios arbóreos cuya altura esté comprendida entre 0,75 y 2 metros para asegurar una adecuada visibilidad entre el tráfico motorizado y no motorizado.

6. La distancia entre el borde de la calzada de las vías principales y báculos de luz o arbolado será como mínimo de 0,45 metros.

7. Para las calles en que se disponga el aparcamiento en línea de 2,5 x 5 metros, éste se interrumpirá cada seis plazas, haciendo avanzar la acera la correspondiente profundidad del aparcamiento en una medida no inferior a 5 metros.

8. Para las calles en que se proyecte el aparcamiento en batería, éste dispondrá de una profundidad de 4,5 o 5 m. según se diseñe a 45 grados o 90 grados respectivamente, y de una anchura por plaza de 2,50 m. no se situarán en grupos de más de 8 vehículos, en caso de que se disponga en ambos lados de la acera, se diseñarán al trespelillo. La separación entre dos grupos consecutivos no podrá ser nunca inferior a 1,5 metros, avanzando la acera en la profundidad anterior y dotándola obligatoriamente de arbolado.

9. Los espacios interaparcamiento en línea se destinarán preferentemente para facilitar la intersección de los itinerarios del tráfico no motorizado con las calzadas destinadas al tráfico motorizado. Estos espacios podrán destinarse igualmente para instalar elementos de amueblamiento urbano (árboles, bancos, teléfonos, etc.)

10. Todas las plazas de aparcamiento estarán señalizadas.

11. En los tramos de calzada que carezcan de plazas de estacionamiento, se dispondrán de elementos que disuadan el estacionamiento de vehículos sobre las aceras mediante la instalación de árboles, bancos, postes, etc, separados entre sí en una longitud nunca inferior a 3,5 metros y del borde de la acera una distancia nunca inferior a 0,40 metros. El bordillo dispondrá de una sobre-elevación sobre la reglamentada de 5 cm.

12. Los Ayuntamientos impondrán las restricciones que estimen convenientes para limitar el estacionamiento frente a edificios públicos.

13. Los bordillos de las aceras dispondrán de una altura mínima sobre la rasante de la calzada más próxima de 10 cm. Todos ellos irán rebajados hasta la rasante de la calzada en todos los vados de los itinerarios para el tráfico no motorizado y dispondrán de pavimento antideslizante para permitir el paso de inválidos, coches de niños, carritos y bicicletas, respetando en cualquier caso la normativa del INSERSO sobre este particular. Podrá ser optativo elevar la rasante de la calzada como solución alternativa a la de rebajar

las aceras, y siempre que ello comporte acuerdos verticales centro de los límites señalados por la instrucción de Carreteras para vías urbanas.

14. Se recomienda la utilización de pavimentos bituminosos en la red secundaria del tráfico motorizado y en las sendas del tráfico no motorizado. Para todos los tipos de aparcamiento, se dispondrá una sobreelevación de la plataforma de estacionamiento sobre la de rodadura de 4 cm.

Se efectuará un tratamiento especial del solado que resalte la calidad estética y ambiental de los interiores de cada zona. Los Ayuntamientos podrán imponer las restricciones que estimen convenientes en la elección del tipo de firme en la red secundaria de tráfico motorizado.

15. Puede ser optativa la utilización de capas de rodadura bituminosas en las calzadas del viario principal. Salvo indicación concreta del Ayuntamiento, no se utilizarán pavimentos bituminosos en los espacios destinados a estacionar.

16. La anchura de aceras y sendas peatonales tendrá como mínimo 3 metros cuando discurra exenta por sus dos bordes o se trate de aceras de viario principal; y 2,5 metros en los demás casos, salvo que en planos, y para un determinado itinerario, se señalarán secciones diferentes.

En puntos singulares y por necesidad de instalación de arbolado, báculo de luz o requerimientos de disposición del estacionamiento, esta magnitud podrá reducirse a 1,80 metros en tramos de longitud inferior a 7 metros.

2.21. Abastecimiento y distribución de agua potable.

Se ajustará a cada normativa municipal, o a aquellas normativas que, con carácter oficial, pudieran promulgarse con posterioridad a la entrada en vigor de estas N.S.C.

2.22. Red de riego.

1. En todas las zonas de parques, jardines, plazas, calles, etc. se instalarán bocas de riego. El consumo mínimo se establece en 20 metros cúbicos por Ha. Se conectarán a la red general con sus correspondientes llaves de paso. En los casos en los que el Ayuntamiento lo estime oportuno, la tubería será de fundición dúctil, centrifugada y cementada interiormente con mortero de cemento y con juntas automáticas flexibles con diámetros mínimo de 80 mm. Los criterios de localización de las bocas serán los siguientes: proximidad a pozos de registro y en extremos de distribuidora ciegos.

En cualquier caso, la distancia entre bocas se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin

cubrir. Como distancia orientativa se recomienda 30 metros de separación.

2. Como diámetro mínimo de la red se establece el de 80 mm.

3. Cada injerto de la red general de distribución sólo podrá abastecer, como máximo, a 12 bocas de riego.

4. La boca deberá tener salida de agua a la calzada, y no deberá sobresalir de la rasante de la acera.

5. En los cruces de calzada, las conducciones se protegerán con una capa de hormigón de 30 cm. de espesor.

6. El tendido de la red deberá ir, preferentemente, bajo la acera, a una profundidad mínima de 60 cm., será de fundición centrifugada.

7. Las Juntas serán de enchufe y cordón, y tipo express para bordes y piezas especiales, u otra solución técnica de igual o superior calidad y rendimiento.

8. El timbraje de las tuberías será, como mínimo, de 15-30 atm.

2.23. Evacuación de pluviales y saneamiento.

1. El trazado de los perfiles de la red se efectuará para una velocidad mínima de 0,6 m/seg. y una máxima de 3 m/seg. Cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado. El límite superior podrá aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres o equivalentes por la dureza de sus revestimientos.

2. El diámetro mínimo de los conductos será de 300 mm.

La capacidad de las cámaras de descarga, cuando su instalación se estime necesaria por los Servicios Técnicos de los Ayuntamientos, será de 0,5 metros cúbicos para las alcantarillas de 300 mm. y de 1 metro cúbico para las restantes.

3. Para el cálculo del alcantarillado se tendrán presentes los coeficientes de escorrentía y pendientes de los materiales superficiales empleados en la urbanización. Respecto al porcentaje de agua de lluvia que accede al alcantarillado —que se calculará descontando de la precipitación prevista la que absorban los suelos del sector— deberá preverse la posibilidad de retraso. Se calcularán los caudales máximos para una intensidad mínima de precipitación de 77 l/seg.

4. Las juntas serán de enchufe y campana, con juntas de goma; y un anillo impermeabilizante elastómero cuando se trate de conductos tubulares.

Cuando se trate de ovoides, podrán ser «in situ», con hormigón en masa o prefabricado en taller. En los casos en que sean de hormigón en masa, se dejará, en las dos partes interiores contiguas a la

junta, un retallo que sirva para impermeabilizar ésta, mediante la introducción a presión de una cuerda embreada, rellenando el espacio aún remanente con un mastic bituminoso. Si el ovoide fuera prefabricado, se colocará en su parte exterior una banda de goma fijada a ambas piezas concurrente en la junta. El hormigón en masa exterior rellenará el hueco entre los hastiales y las paredes de la zanja. La parte superior de la junta, sobre la bóveda, también se protegerá con un anillo de hormigón.

5. Se dispondrá de un pozo de registro en cada intersección de tubulares o en cada cambio de dirección o de rasante y uno, como máximo, cada 30 metros.

6. Se dispondrá un absorbedero en cada esquina de cruce de calle y uno cada 30 metros. Se normalizarán con pozos tipo MOPU con arenero, según la importancia de las calles y sus condiciones topográficas de anchura y pendiente.

7. Toda acometida de aguas residuales o pluviales se hará a un pozo de registro.

8. En aquellos casos en los que sean necesarias se dispondrá, en cada inicio de ramal o tramo de red; una cámara de descarga, de 500 litros para las alcantarillas de 30 cm. de diámetro, y de 1000 litros para las restantes.

9. La profundidad mínima de los tubulares de desagüe será de 120 cm. de espacio. Reposarán en cama de arena de 10 cm. de espesor, y estarán protegidos en los cruces de calzada por una capa de hormigón de 30 cm. de espesor.

10. Las acometidas domiciliarias a los pozos de registro irán dotadas de su correspondiente sifón.

2.24. Suministro de energía eléctrica.

1. El cálculo de las redes de distribución se efectuará para una dotación por vivienda de 5 Kw.

2. La distribución en baja tensión será de 380/220 voltios previa autorización de la Delegación de Industria. El tendido de los cables será subterráneo, situándose los conductores en zanjas a una profundidad de 0,40 m. mínimo. Su sección será superior a 6 mm².

3. La distribución en alta tensión se efectuará asimismo mediante cables subterráneos.

4. Los centros de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán diseñarse en consonancia con las características arquitectónicas de las viviendas circundantes, con algunas de las cuales pueden ser medianeras.

Se adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra

ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer tolerable la instalación a los vecinos.

2.25. Alumbrado público.

1. Las vías públicas deberán tener los niveles de iluminación que se expresan a continuación. Dichos niveles se consideran en servicio, por lo que en la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un 30 por ciento al señalado en cada caso.

Travesías: 18 lux, con un coeficiente de uniformidad de 0,3. La altura de las luminarias sobre calzada será de un mínimo de 8 m., y la separación de las base del poste del límite exterior del bordillo será de 60 cm. Otras vías principales: Id. anterior, pero con nivel = 15 lux.

Vías secundarias: 10 lux, con un coeficiente de uniformidad de 0,2; altura mínima de 3,5 m. y separación de 60 cm.

Se admite brazo adosado a fachada. Sendas peatonales: 7 lux, con un coeficiente de homogeneidad de 0,12; altura mínima de 3,5 m. Se admite báculo adosado a fachada.

2. Los cables irán entubados, en conducción doble de polivinilo-cloruro; cada luminaria irá servida por sistema bifásico independiente. Serán cerradas, herméticas y con equipo incorporado.

En las zonas ajardinadas, el modelo elegido será resistente a los impactos. Los conductores de alimentación a luminarias irán alojados en zanjas y protegidos con tubo de PVC.

3. Los centros de mando se instalarán preferentemente junto a los transformadores; en la caseta de la Compañía cuando haya espacio, o en armarios metálicos galvanizados. Contarán con un mando manual y automático, dotado de reloj y de célula fotoeléctrica. El reloj permitirá establecer circuito permanente, o de noche entera, o circuito reducido, o de media noche. Todos los centros de mando llevarán equipo de medida activa, cerradura homologada por la Compañía y tomas de tierra adecuadas.

4. La carga nominal prevista en voltiamperios será de 1,8 veces la potencia en vatios de la lámpara o tubo de descarga. Además, se tomarán las medidas necesarias para la compensación del factor de potencia, cuando el sistema de alumbrado que se utilice lo requiera.

El mínimo factor de potencia será de $\cos = 0,95$.

5. Todos los báculos, columnas y apoyos accesibles que soportan las luminarias, estarán unidos a tierra a través de una línea general y placas de cobre de 500x500x2 mm., en arqueta registrable, con marco y tapa de fundición.

6. Cuando el alumbrado de una calle esté previsto mediante brazo

adosado a fachada, los proyectos de ejecución de los edificios que se pretendan ejecutar en dicha calle incluirán un tubo de acero, de la sección que señalen los servicios técnicos municipales, que discurrirá empotrado en la fachada desde la acera hasta el punto previsto por el Ayuntamiento. Por él se pasará la acometida del alumbrado público.

2.26. Red de canalizaciones telefónicas.

Se aplicará la normativa de la Compañía Telefónica Nacional de España. En cualquier caso, todo nuevo tendido de línea deberá discurrir por canalización subterránea.

2.27. Jardinería de espacios públicos.

1. Se establece con carácter obligatorio la inclusión en los proyectos de urbanización, de jardinería en todos los espacios de uso público.

2. El arbolado de alineación en las aceras se plantará con una separación media de 6 m. serán de fuste recto hasta una altura de 3 m.

3. En los espacios de jardín se procurará que las especies sean adecuadas al clima de la Vera. Se drenarán los espacios pisables para evitar la formación de charcos.

4. El tamaño mínimo de los árboles ha de ser de 2 m. de altura para especies de hoja perenne y de 16 cm. mínimos de perímetro de tronco a 1 m. del Suelo en las de hoja caduca.

Epígrafe 3. Proyectos de urbanización en zonas de protección ambiental (PA).

2.28. En zonas de ordenanza correspondiente a los cascos incluidos en la delimitación que se grafía en planos.

2.29. Diseño de viales y zonas de aparcamiento descubiertas.

1. En el diseño de las vías para el tráfico rodado, se tendrá en cuenta un ancho mínimo de 2,5 metros por carril; estableciéndose, por tanto, de un sentido aquellas calles cuyo ancho de calzada sea inferior a los 5 metros.

El plinto de los bordillos de las aceras será de 14 cm., y serán de granito labrado o material similar (bordillos prefabricados de calidad extra).

2. En calles clasificadas como de «mejora ambiental», se adoptará una disposición en la que no exista solución de continuidad entre el acerado y la calzada, sino únicamente una distinción de ambos espacios en base a la propia textura de los materiales. En estos casos se utilizarán materiales distintos de los bituminosos para la pavimentación del espacio público.

3. No se permitirá el aparcamiento en batería mas que en calles o espacios urbanos con una anchura mínima entre alineaciones de 11,5 metros. En este caso, la anchura mínima de la acera contigua a la batería será de 3 metros.

4. Las plazas de aparcamiento, debidamente señalizadas, no superarán consecutivamente las seis unidades. A continuación, se hará avanzar la acera hasta la calzada, en todo el ancho del aparcamiento, en una longitud mínima de 2 metros.

5. En las calles no sometidas a «mejora ambiental», se establecerán barbacanas en las aceras para paso de peatones y discapacitados, en todos los cruces, haciendo coincidir la rasante del pavimento de la normativa de INSERSO.

6. En relación con el tráfico rodado, se establecerá prioridad del viario considerado como principal por las N.S.C. sobre el resto; de las calles que unen dos vías colectoras sobre el resto, y de las de doble sentido sobre las de sentido único de un solo carril, si se establecieran.

2.30. Abastecimiento y distribución de agua potable.

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones relativas a los proyectos de urbanización tipo PR, anteriormente descritos.

2.31. Red de riego.

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones relativas a los proyectos de urbanización tipo PR., anteriormente descritos.

2.32. Evacuación de pluviales y saneamiento.

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones relativas a los proyectos de urbanización tipo PR., excepto por lo referente al apartado 5, cuando la normativa sea de aplicación en calles de «mejora ambiental»; en este caso, tiene el siguiente contenido:

5. Se dispondrá un absorbedero cada cruce de calle y cada 30 metros como mínimo. Estos irán centrados con el eje de la calzada, la cual dispondrá sus pendientes hacia dicho eje, formando cuneta muy peraltada para la canalización de las aguas hacia los absorbederos.

2.33. Suministro de energía eléctrica.

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones relativas a los proyectos de urbanización tipo PR. anteriormente descritos.

2.34. Alumbrado público.

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones relativas a los proyectos de urbanización tipo PR. anteriormente descritos, con la siguiente adenda:

6. En las calles clasificadas como de «mejora ambiental». Las lumi-

narias serán tipo farol, de acuerdo con el modelo que fije el Ayuntamiento; se prohíbe la utilización de lámparas de vapor de sodio, fluorescentes y todas aquéllas que alteren las tonalidades naturales de la luz. Se procurará la instalación de lámparas incandescentes o en su defecto de vapor de mercurio de color corregido.

2.35. Red de canalizaciones telefónicas.

Se aplicará la normativa de la Compañía Telefónica Nacional de España. En las calles clasificadas como de «mejora ambiental», se prohíben las conducciones vistas grapadas por fachada. Será necesario disponerlas bajo canalización subterránea o empotradas en las fachadas de las edificaciones.

2.36. Jardinería de espacios públicos.

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones relativas a los proyectos de urbanización tipo PR.

Epígrafe 4. Proyectos de urbanización en zonas industriales (P.I.).

2.37. En zonas en las que el uso industrial sea el estructurante, según ordenanzas.

2.38. Diseño de viales y zonas de aparcamiento descubierto.

1. Para toda vía industrial que no disponga de otras especificaciones, se exigirá un ancho mínimo de aceras de 1,5 metros.

2. El ancho mínimo de cada carril para tráfico rodado será de 3 metros si existe más de uno por sentido, y de 3,5 metros si existe un único carril por sentido.

3. La pendiente mínima de las calles en sentido longitudinal o transversal a partir del eje de calzada, será del 2 por cien.

4. Las plazas de aparcamiento para turismos tendrán una dimensión de 2,5 x 5 m., y las de camiones serán de 3 x 10 metros. Los proyectos de urbanización reservarán obligatoriamente en el viario las plazas exigidas por el anexo de Dotaciones del RP., pero de manera que una de cada tres de las plazas necesarias para cumplir con el citado Anexo será de las dimensiones fijadas para los camiones. En este caso, las plazas de camiones se dispondrán siempre en línea.

5. El radio mínimo de giro en zonas industriales será de 18 metros.

6. El plinto del bordillo sobre la calzada tendrá una elevación de 14 cm. con independencia de la obligación de construir barbacanas en los pasos de peatones, de acuerdo con lo dispuesto para las mismas en la normativa del INSERSO y en las especificaciones para los proyectos de urbanización tipo PR., se permite bordillo prefabricado de hormigón vibrado.

7. El diseño de las calles cumplirá con las siguientes condiciones:

Sendas peatonales, cuando existan de un ancho mínimo de 3 metros.

Calles entre 6 y 12 metros:

Aparcamiento en línea en uno o ambos lados con interrupciones de la línea al menos cada 13 metros, para sacar la acera toda la anchura de la línea, y en una longitud de 2,5 metros.

Calles de más de 18 metros:

La anchura mínima de las aceras será de 3 metros, aparcamientos en línea o en batería, con interrupciones cada 13 metros y mismas dimensiones anteriormente enunciadas.

8. El resto de las especificaciones de diseño, en tanto no contradigan las expuestas, serán las mismas que para los proyectos de urbanización tipo PR.

2.39. Abastecimiento y distribución de agua potable.

Se estará a lo dispuesto en la Normativa Municipal y en la de los proyectos tipo PR.

2.40. Red de riego.

Se estará a lo dispuesto en la Normativa de los proyectos tipo PR.

2.41. Red de hidrantes contra incendio.

Será necesario prever un hidrante por cada 10.000 m² de superficie industrial neta, con un caudal mínimo de 600 litros/minuto. El hidrante será de las características que, en base a la normalización del servicio, fije el Cuerpo Municipal de Bomberos.

2.42. Evacuación de pluviales y saneamiento.

Mismas características que para proyectos PR.

2.43. Suministro de energía eléctrica.

Mismas características que para los proyectos PR. excepto lo referente a los centros de transformación: éstos adoptarán la disposición que mejor convenga a la funcionalidad de la red.

2.44. Alumbrado público.

Mismas características que para los proyectos PR.

2.45. Red de canalizaciones telefónicas.

Se aplicará la normativa de la Compañía Telefónica Nacional de España.

2.46. Jardinería de espacios públicos.

Mismas características que para los proyectos PR.

Epígrafe 5. Documentación y condiciones.

2.47. El proyecto de urbanización contendrá, como mínimo, la siguiente documentación:

1. Copia de los documentos de planeamiento que sean precisos para justificar la exacta adecuación del P. Urb. al mismo.
2. Memoria descriptiva con justificación detallada de los cálculos de las redes de servicio, del cumplimiento de la normativa aplicable al proyecto que figura en este documento, y descripción exacta de los materiales a emplear.
3. Cuantos planos sean necesarios para la total definición de las distintas unidades a construir, agrupados en dos bloques: a) de información y b) de proyecto.
4. Presupuestos, con sus correspondientes mediciones.
5. Pliego de condiciones técnicas y económica-administrativas que regirá en las ejecución de obras e instalaciones.
6. Cronograma de tiempos y costos, especificando plazos para la ejecución de los servicios mínimos (art. 59 RG) para que puedan iniciarse las obras de edificación, y plazo de garantía de las obras de urbanización.

2.48. El Ayuntamiento deberá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar con los servicios generales de la ciudad.

2.49. No se permitirá, en ningún caso, la edificación en cualquier parcela si no se cumplen con anterioridad los siguientes requisitos:

1. Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del enclave o unidad de actuación y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.
2. Haber instalado los servicios mínimos necesarios para que la parcela pueda cumplir la condición de solar.
3. Que las cesiones que en derecho correspondan, hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento, lo cual se acreditará mediante la correspondiente certificación registral.

Epígrafe 6. Ejecución de las obras de urbanización.

2.50. La aprobación de un proyecto de urbanización no implica autorización para la construcción de la edificación a la que sirve. En el caso de que el proyecto presentado sea conjunto para urbanización y edificación, éste expresará claramente desglosado en su presupuesto la parte que corresponde a cada bloque de obras y el Ayuntamiento tramitará por separado el proyecto de urbanización

y el de edificación, cada uno de ellos tramitado según el procedimiento que le es propio. En este caso, el proyecto conjunto deberá redactarse especificándolo según lo dispuesto para un proyecto de urbanización simple.

2.51. No obstante lo expuesto en el artículo anterior, en ningún caso podrán ocuparse las obras de edificación sin que previamente se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- a) Realización de las vías de acceso dentro del enclave o unidad de actuación y el enlace con los servicios generales de la ciudad.
- b) Instalación de los servicios mínimos especificados por el art. 82 LS.

2.52. Una vez concluidas las obras de urbanización, los servicios técnicos municipales emitirán dictamen que será elevado a la Corporación la cual acordará, si procede, la recepción provisional de las obras.

De dicha recepción se levantará Acta, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que en ningún caso podrá ser inferior a seis meses.

Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción provisional, y de resultas del mismo se concluirá levantando Acta de Recepción definitiva, así como la incorporación a la ciudad de los Servicios de la urbanización. En dicho momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la concesión de una licencia de urbanización, se hubiere acordado con motivo de la concesión de la mencionada licencia.

CAPITULO 2. EL SUELO APTO PARA LA URBANIZACION

SECCION 1. PLANEAMIENTO EN EL SUELO APTO PARA LA URBANIZACION

Epígrafe 1. Efectividad de la clasificación y división del S.A.U.

2.53. Todas las disposiciones normativa que este documento incluye, que se refieren al suelo apto para la urbanización (S.A.U.) tienen la consideración de indicación no efectiva, al no ser una N.S.C. la figura de planeamiento que debe incluir esta clase de suelo entre sus disposiciones. Deben, pues, considerarse como Directrices normativas para aquellos municipios que, una vez superado el proceso de redacción de las N.S.C. y de los proyectos de D.S.U. precisen elevar su rango de planeamiento y acometer la redacción de unas N.S.M. en cuyo momento las disposiciones de este capítulo podrán incorporarse a las Normas Urbanísticas propias de las N.S.M.

2.54. El suelo apto para la urbanización se desarrolla en diferentes sectores de planeamiento, constituidos cada uno de ellos por un único plan parcial. Los Planes Parciales pueden dividirse a su vez en polígonos de actuación según las especificaciones de cada sector.

Epígrafe 2. Planes Parciales: requisitos, documentación, condiciones particulares.

2.55. El suelo apto para la urbanización se desarrolla mediante Planes Parciales, de acuerdo con el artículo 2.54 de estas Normas. Dichos planes parciales serán redactados y ejecutados de acuerdo con las condiciones particulares que se establecen para cada uno de ellos.

Se establecen las siguientes condiciones generales para la redacción de los planes parciales:

a) Los planes parciales respetarán, en su diseño, la ordenación que pueda preverse en la documentación gráfica de E 1/2000, la cual es vinculante salvo que aparezca grafiada bajo la clave correspondiente a «propuesta de trazado». En este último caso y si los promotores desean modificar el trazado no vinculante, esto será posible siempre y cuando se justifique convenientemente en la Memoria del Plan Parcial el motivo por el que se cambia el diseño.

b) Podrán admitirse pequeñas modificaciones derivadas de la existencia de una mayor información sobre el terreno, de una más exacta distribución de las superficies derivadas del cambio de escala o de algún dato excepcional no contemplado en las N.S.C. respecto de la superficie delimitada, podrán admitirse variaciones del más o menos cinco por ciento de la superficie consignada en las condiciones particulares del plan correspondiente, para adaptarse a las condiciones reales derivadas del mayor detalle de la escala del planeamiento parcial.

Cuando sea necesario proceder a este tipo de modificaciones, el Ayuntamiento habrá de autorizarlas antes de admitir a trámite el documento de planeamiento. Con el fin de no entorpecer el desarrollo normal del planeamiento en estos casos con trámites suplementarios, se hace constar expresamente la diferencia existente entre zonas verdes de sistemas generales y espacios libres de sistemas interiores.

c) Los planes parciales habrán de redactarse con el suficiente grado de detalle como para hacer innecesaria la posterior tramitación de estudios de detalle. La escala mínima de la documentación gráfica será 1/1000 para los planos de ordenación.

Cuando se tramite simultánea y/o conjuntamente la reparcelación o compensación con el PP, existirá un plano de implantación gene-

ral a escala 1/500. Por motivos excepcionales, tales como existencia de áreas consolidadas, litigios, etc, se admitirá la remisión a ED en zonas muy concretas de los PP, previa autorización municipal, sin que proceda en ningún caso la generalización de este procedimiento.

d) Las ordenanzas de los planes parciales podrán ampliar el contenido de estas normas urbanísticas, pero deberán respetar su criterio y terminología para facilitar la uniformidad normativa de los diferentes documentos de planeamiento.

e) El Plan de Etapas de los Planes Parciales deberá redactarse en sintonía con las previsiones que la Autoridad Local y/o Regional pueda establecer en los planes y proyectos de cualquier índole que se prevean, y que afecten al cronograma de las etapas del Plan Parcial, para una mejor sintonía en la coordinación de las inversiones.

f) La Memoria de los Planes Parciales deberá exponer con claridad el aprovechamiento del PP, que debe coincidir con el especificado para el mismo en estas normas; qué parte de sistemas generales entrarán a formar parte en el reparto de beneficios y cargas del PP. Asimismo, deberá justificar el cumplimiento —o la desviación— de las especificaciones de las N.S.C., que no podrán ser modificadas más que en los supuestos previstos en los apartados a) y b) de este mismo artículo.

SECCION 2. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN EL SUELO APTO PARA LA URBANIZACION

Epígrafe 1. Proyectos de urbanización: requisitos mínimos, documentación.

2.57. Las determinaciones de planeamiento del PP se materializarán en un proyecto de urbanización del plan parcial completo, el cual será redactado bien por los servicios propios municipales o intermunicipales, bien por los particulares.

2.58. El proyecto de urbanización no es un instrumento de planeamiento, sino un documento apto para la ejecución de obras: en consecuencia, se estará en todo a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el RG, teniendo muy en cuenta que el proyecto de urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto del autor del proyecto.

2.59. El proyecto de urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las

mencionadas adaptaciones. En el caso en que las modificaciones afectaren en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen de suelo, imposibilidad de construir las previsiones de planeamiento por medios normales, etc.), se tramitará simultáneamente con el proyecto de urbanización la correspondiente modificación del PP.

2.60. El proyecto de urbanización no se aprobará hasta tanto no haya aprobación definitiva para el PP y para el proyecto de reparcelación si se tramita conjuntamente con el mismo, salvo que se hubiera tramitado simultáneamente.

2.61. El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación en la medida en que, para cada tipo de proyecto, se exija la totalidad de las redes y servicios o sólo parte de ellas:

- 1. Movimiento de tierras.
- 2. Pavimentación de calzadas, sendas peatonales o ciclables, y cualesquiera espacios que las N.S.C. fije en su documentación gráfica que hayan de ser utilizados por el público.
- 3. Red de distribución de agua potable de riego: y de hidrantes contra incendios en las zonas industriales.
- 4. Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- 5. Red de distribución de energía eléctrica.
- 6. Red de alumbrado público.
- 7. Jardinería de los espacios públicos libres.
- 8. Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, papeleras).
- 9. Señalización vial.
- 10. Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.

2.62. Con independencia de las especificaciones que se detallan a continuación, se seguirá en la redacción del proyecto de urbanización el criterio de dimensionar las distintas redes y servicios con las especificaciones mínimas que autorizan las N.S.C., todo ello con el fin de garantizar que el costo de la urbanización pueda ser afrontado por los distintos propietarios del sector.

2.63. Las especificaciones técnicas para los proyectos de urbanización en suelo apto para la urbanización serán las mismas que, para el suelo urbano, se detallan en la sección 2 del Capítulo 1 del Título II (artículos 2.11 y siguientes).

Epígrafe 2. Ejecución de los sistemas generales.

2.64. La urbanización de los sistemas generales se realizará mediante el correspondiente plan especial, y proyecto de urbanización o de ejecución de viales, según proceda. Dichos proyectos, en lo

que les atañe, dispondrán de las mismas especificaciones consignadas en el Epígrafe anterior, cumpliendo asimismo con lo dispuesto en la reglamentación específica que les afecta (Reglamento de Carreteras, normalización de vías promovidas por Diputación, etc.).

2.65. La redacción de los planes especiales y proyectos de urbanización de los sistemas generales será efectuada por entidades de derecho público, bien directamente o bien por contrato según las modalidades previstas en la Ley. El costo de su realización será asimismo sufragado con cargo a los fondos públicos.

Para la repercusión de estos costos, si hubiera lugar, el Ayuntamiento podrá arbitrar los mecanismos contributivos que estime imprescindible, teniendo en cuenta para la elección del sistema el carácter de los sistemas generales (al servicio de toda la población).

CAPITULO 3. EL SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1. ACTUACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

2.66. Régimen. Las actuaciones en esta clase de suelo estarán sujetas a los derechos, procedimiento y tramitación previsto en el art. 43.3 y en el art. 85 de la L.S. y en todo caso con sujeción a las especificaciones de la clave correspondiente.

2.67. Clases de usos.

A los efectos de estas Normas se agrupan los usos en Suelo No Urbanizable en tres clases:

—Usos permitidos, sujetos a conexión de licencia municipal sin trámites previos.

—Usos autorizables que con anterioridad a la licencia municipal necesitan proceder al trámite previsto en el artículo 43.3. de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión, esto, es, aprobación previa de la Comisión de Urbanismo de la Junta de Extremadura, información pública de quince días y posterior aprobación o denegación por este mismo órgano.

—Usos incompatibles o prohibidos que en todo caso exigen una transformación de la naturaleza jurídica de esta clase de suelo con anterioridad a cualquier otra autorización y licencia.

2.68. Quedarán prohibidas las edificaciones cuya construcción supusiere el peligro de formación de un núcleo de población, entendiéndose como tal cualquier asentamiento de tres o más viviendas que queden inscritas dentro de un círculo de 300 metros de diámetro, en suelo no urbanizable salvo en el caso de que se hallen dentro de los concentrados rurales tal y como se definen en el Epígrafe 15 de la Sección 2 del Capítulo 5 del Título V de estas Normas.

Para aquellos casos en los que se prevé la posibilidad de levantar edificaciones en esta clase de suelo con arreglo al art. 86 de la LS, las condiciones particulares que regulan la posibilidad de construcción constan en el Título V de estas normas, en las que se ordenan las características de los edificios que hayan de emplazarse en el medio rural.

2.69. Además de las actuaciones descritas en el art. anterior, se considera que dan lugar a la formación de núcleo de población las actuaciones que se describen a continuación, por lo que quedan prohibidas en suelo no urbanizable, excepción hecha de los casos previstos en el artículo 86 de la Ley del Suelo:

- a) Parcelaciones en contra de lo establecido para cada clase de suelo no urbanizable, en el Título V de estas Normas.
- b) Trazados viarios propios de zonas urbanas.
- c) Redes de servicio ajenas al uso agrícola.
- d) Edificaciones agrícolas cuya tipología constructiva permita su transformación en edificio residencial por plantas.

TITULO III.—REGIMEN JURIDICO DEL SUELO.

CAPITULO 1. EL SUELO URBANO

SECCION 1. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO

3.1. Son derechos de los propietarios del Suelo Urbano:

- a) edificar sobre su solar de acuerdo con lo dispuesto por las N.S.C. y por el RG de la LS (Título II).
- b) La distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.
- c) El establecimiento de usos provisionales en el suelo de su propiedad, siempre y cuando no sean incompatibles con las disposiciones de las N.S.C. o con otras disposiciones municipales.
- d) en general, todos los recogidos en la legislación vigente sobre la materia.

3.2. Son deberes de los propietarios del suelo Urbano:

- a) edificar los solares en el plazo en el que se establezca por el Ayuntamiento en los términos previstos por la Ley.
- b) Efectuar las cesiones gratuitas que se desprenden de la ejecución del Plan, si estuvieren afectados por alguna de las actuaciones propuestas.
- c) Costear la urbanización que les pudiere afectar, en función de las actuaciones previstas.

—d) Mantener los solares vallados y en el debido estado de limpieza y decoro en tanto no hayan de ser edificados. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiese a sus obligaciones. Podrá ser exigida esta obligación a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que está siendo incumplida.

SECCION 2. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS

3.3. Son derechos generales de los propietarios de edificios:

- a) Su sometimiento a cualquier uso admitido por estas Normas Urbanísticas para la zona en la que esté enclavado.
- b) Todos los derechos reconocidos por la legislación vigente para la propiedad inmobiliaria.

Son deberes generales de los propietarios de edificios:

- a) Su mantenimiento en las debidas condiciones de ornato y decencia.

El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atiende a sus obligaciones. El deber de conservar puede ser exigido, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que se está incumpliendo dicho deber, de acuerdo con el procedimiento establecido en la sección 3 de este capítulo.

SECCION 3. CONSERVACION Y ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS

Epígrafe 1. Conservación de la edificación.

3.4. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Art. 181.1 LS).

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 181 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes

practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
- b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
- c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

3.5. Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Alcalde, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

3.6. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y Artículo 223 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

3.7. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3.8. Notificado a los interesados el decreto a que hace referencia el artículo anterior con expresión de los recursos pertinentes y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

3.9. A la vista de este informe el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria. En el caso de urgencia las obras se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones que figure en el oportuno concurso.

Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administra-

tivo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

3.10. Asimismo se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.11. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, conforme al Artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifique en la Sección siguiente.

Epígrafe 2. Estado ruinoso de los edificios.

3.12. Aquellos edificios que señalen las N.S.C. edificios catalogados y de interés Histórico-artístico, quedarán exceptuados de la aplicación del régimen general de edificación forzosa y de concesión de licencias de derribo.

3.13. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición.

3.14. Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Para la obtención del límite antes establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas actuales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.

b) Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.

—c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

3.15. Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad. El valor actual del edificio (V_a) se obtendrá por la aplicación de la siguiente fórmula:

$$V_a = V_r \times C_e \times C_u$$

Siendo V_r el valor de reposición, que se calculará según los costes que, para el momento de la valoración se consideren normales en el mercado de la construcción.

(C_e) Coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

$C_e = 1 - 0.25 (\log_e x - 1)$ siendo x el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

(C_u) Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva, fijándose sus límites entre 1 y 0.55

3.16. Para los bienes catalogados conforme a lo dispuesto en el Artículo 25 de la Ley del Suelo, los declarados Monumentos Históricos-Artísticos o los que puedan alcanzar esta declaración, no se considerará en el cálculo del costo de reparación, los coeficientes de depreciación por edad o por uso.

3.17. Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble, no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con el planeamiento, sino como coadyuvantes de las causas recogidas en los apartados a) y b) del número 2 del Artículo 183 de la Ley del Suelo.

3.18. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

3.19. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

3.20. La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcalde-Presidencia de conformidad con lo establecido en el artículo 183.1 de la vigente Ley del Suelo.

3.21. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

El Alcalde Presidente podrá disponer la incoación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales, sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

Cuando el procedimiento se inicie a instancias de los interesados, se harán constar en la petición los datos de identificación relativos a inmueble, titularidad del mismo y el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualesquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera.

3.22. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

3.23. Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe previa visita de inspección en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.

3.24. Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones al Ayuntamiento, para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Asimismo se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho de presentar certificación de facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

3.25. Transcurrido el plazo concedido los Servicios Técnicos emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en el plazo de 10 días, que constará de las siguientes partes:

—a) Descripción del edificio.

—b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.

- c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas del mismo.
- d) Valoración del edificio
- e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- g) Conclusión y propuesta.

3.26. Emitido el dictamen pericial, el Ayuntamiento evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

3.27. El Ayuntamiento resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición.

Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

- b) Declarar en estado de ruina parcial del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

3.28. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo y a los moradores aunque no se hubieran personados.

3.29. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.

Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse, si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

3.30. Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo el de reposición, en el plazo de un mes, ante el órgano que dictó el acuerdo.

3.31. En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el Artículo 183 de la Ley del Suelo, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas

a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente en la que será necesario el informe de los técnicos de los Servicios Municipales correspondientes.

3.32. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les correspondan.

3.33. Cuando se estime que no es procedente la concesión de licencia de derribo por ruina será denegada, como asimismo si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar, cual es la aparición o indicio de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico.

SECCION 4. MODIFICACIONES CATASTRALES EN SUELO URBANO

3.34. Las modificaciones en la configuración de la propiedad catastral en suelo urbano podrá practicarse sin más restricciones que las del procedimiento establecido por estas Normas. No obstante, quedará prohibida la parcelación de solares por debajo de la parcela mínima fijada para cada zona, salvo que se trate de segregaciones cuyo fin sea su incorporación a otra parcela, y el resultado de la segregación y agregación sea una parcela de superficie igual o superior a la mínima.

3.35. Los Notarios harán advertencia de ilegalidad si no se presenta licencia de parcelación antes de otorgar escritura pública de la misma, la cual será expedida por el Ayuntamiento con arreglo al procedimiento establecido en el Título IV de estas Normas.

3.36. Aquellas parcelas o solares que, en virtud de las condiciones particulares de la clave correspondiente a la zona en la que se encuentra, tengan la condición de inedificables por motivo de disponer de un frente, fondo o superficie que impida el cumplimiento de la clave, se atenderán al procedimiento siguiente:

El Ayuntamiento, a instancia del propietario de la parcela o solar inedificable, examinará la situación de las parcelas colindantes, y actuará según el estado de las mismas de alguna de las formas siguientes:

- a) Si alguno de los solares colindantes está inedificado, acordará la reparación obligatoria entre la totalidad o parte de ellos, salvo que a iniciativa de los particulares se presente un Estudio de Detalle de toda la manzana, en el cual se resuelvan las condiciones de edificabilidad de todos los solares. El número de solares incluidos en el ámbito sometido a reparcelación obligatoria será determinado por el Ayuntamiento, de manera que el procedimiento reparcelatorio sea lo más breve posible. Cuando, por razones excepcionales, la reparcelación no

pueda realizarse en un plazo normal de seis meses, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación con cualquier uso de entre los previstos en la Clave de aplicación, siempre que se respeten la totalidad de las condiciones generales y particulares que le afecten en razón del uso que se haya elegido.

—b) Si todos los solares colindantes están edificados, se examinarán las características de las edificaciones colindantes, pudiendo darse dos casos:

—b1) Que alguno de los edificios colindantes presente indicios de ruina, según la descripción que de la misma se realiza en el artículo 3.13 de estas Normas, sin tratarse de un edificio dotado de cualquier tipo de protección singularizada; o que se trate de edificación ni residencial ni institucional, no protegida singularmente. En dicho caso no procederá la regularización inmediata de la situación debiendo aguardar el propietario del solar inedificable para ejercer sus derechos en el momento en que la edificación colindante sea sustituida, según el procedimiento establecido en el apartado a). Esta limitación no será aplicable en los casos en los que se prevea un uso para el solar de entre los autorizados en la clave de aplicación, exceptuando el de vivienda.

—b2) En el caso de que toda la edificación colindante se encuentre en situación de conservación normal y sea residencial o institucional; o esté dotada de cualquier tipo de protección singular, el Ayuntamiento autorizará la edificación con cualquier uso de entre los previstos en la clave de aplicación, siempre que se respeten la totalidad de las condiciones generales y particulares que le afecten en razón del uso que se haya elegido.

3.37. Para facilitar la regularización catastral, el Ayuntamiento, antes de conceder licencia de nueva planta, examinará las parcelas colindantes de aquella sobre la que se solicita construir. En el caso de que exista alguna parcela o solar inedificable e ineditado, iniciará el procedimiento reparcelatorio de oficio denegando la concesión de la licencia solicitada.

3.38. La reparcelación, tanto si se trata de un procedimiento normal como de uno abreviado, se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el RG.

3.39. No se admitirá la reparcelación discontinua para la regularización de solares inedificables que tenga como resultado la aparición de parcelas o solares por debajo de los mínimos de la Clave; a este respecto, no regirán las salvedades que se contemplan en las claves respecto de la fecha del plano catastral.

3.40. Las agregaciones catastrales en suelo urbano no tendrán ningún efecto sobre las condiciones generales o particulares de la edificación, por lo que queda excluida la posibilidad de desarrollar estudios de Detalle que modifiquen la volumetría de la ordenación.

SECCION 5. VIGENCIA DE LOS SISTEMAS DE ACTUACION

3.41. Los sistemas de actuación fijados para el desarrollo de los enclaves y unidades de actuación en suelo urbano tendrán vigencia en tanto los propietarios los desarrollen de acuerdo con las previsiones de las N.S.C. En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del sistema de actuación, el Ayuntamiento podrá ordenar el cambio en el mismo, de manera que se asegure el cumplimiento de las previsiones de las N.S.C.

CAPITULO 2. EL SUELO APTO PARA LA URBANIZACION

SECCION 1. DERECHOS Y DEBERES EN EL S.A.U.

3.43. Son derechos de los propietarios del suelo apto para la urbanización:

—a) Cuando su suelo esté afectado por sistemas generales, hacer efectivos sus derechos en la manera que prevean las N.S.M.

3.44. Son deberes de los propietarios de SUP:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente los sistemas interiores del PP al Ayuntamiento.

—b) Costear la urbanización.

—c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo del sector, totalmente urbanizado.

—d) Mantener en condiciones de limpieza, decoro y, en su caso, normal aprovechamiento agrario sus terrenos hasta tanto sean urbanizados.

SECCION 2. VIGENCIA DE LOS SISTEMAS DE ACTUACION

3.45. El incumplimiento de las obligaciones derivadas de la redacción y ejecución del planeamiento parcial facultará al Ayuntamiento para ordenar el cambio en el sistema de actuación, de manera que se asegure el incumplimiento de los plazos previstos en las N.S.M.

CAPITULO 3. EL SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SNU

3.46. Son derechos de los propietarios de SNU:

—a) En aquellos casos en los que ello venga autorizado por las N.S.C. edificar en su propiedad de acuerdo con el procedimiento

previsto al efecto en la LS y dentro de las limitaciones establecidas por estas Normas así como por el régimen jurídico urbanístico aplicable a esta clase de suelo.

3.47. Son deberes de los propietarios de SNU:

a) Mantener en condiciones de limpieza, decoro y normal aprovechamiento agrario sus terrenos.

TITULO IV. TRAMITACION Y PROCEDIMIENTO

CAPITULO 1. GENERALIDADES

SECCION 1. ACTOS Y SUJETOS SOMETIDOS A CONCESION DE LICENCIA

4.1. Quedan sometidos a la concesión de licencia todos los actos comprendidos en el art. 1 del RD de acuerdo con la tramitación que se expresa en las secciones subsiguientes.

4.2. La ejecución de actos regulados a través de la concesión de licencia no podrá emprenderse hasta que ésta haya sido concedida, siendo perseguible cualquier actuación contraria a este principio al amparo de lo dispuesto en el RD.

SECCION 2. TRAMITACION DE LICENCIAS, INSPECCION Y PUBLICIDAD

4.3. Se establecen cuatro modalidades de tramitación, acordes con el grado de complejidad de control que haya de ejercer la autoridad local sobre la ejecución del acto sometido a concesión de licencia.

Epígrafe 1. Licencias T1 (Tramitación abreviada).

4.4. Se trata de licencias que afectan a obras de pequeña entidad, que no precisan de responsable facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, acompañadas de informe de los servicios técnicos municipales o, en su caso, intermunicipales, y concedidas por decreto de la Alcaldía (art. 9, Reglamento de Servicios de la Corporación Local).

Epígrafe 2. Licencias T2 (Tramitación normal).

4.5. Se trata de licencias que afectan a obras de suficiente entidad como para precisar de responsables facultativos de cualificación, especificada para cada caso en el capítulo siguiente.

Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, acompañadas de informe de los servicios técnicos municipales, o,

en su caso, intermunicipales, y concedidas por acuerdo de la Corporación.

Epígrafe 3. Licencias T3 (Tramitación especial).

4.6. Se trata de licencias que, por amparar actos que requieren la mayor garantía de publicidad, requieren tramitación complementaria, consistente en la exposición al público, durante quince días, de la documentación aportada, previa al pronunciamiento de la Corporación sobre su eventual concesión. La decisión de la Corporación se producirá una vez conocidos tanto el informe de los servicios técnicos municipales o intermunicipales, como las alegaciones que puedan producirse en el período de exposición al público de la documentación aportada. El período de quince días hábiles empezará a contarse a partir del día siguiente del acuerdo de la Corporación, en el que será expuesto dicho acuerdo en el tablón de anuncios municipal.

4.7. En virtud de lo dispuesto en los arts. 3 y 73 de la LS, cuando la licencia afecte a aspectos que configuren elementos fundamentales de la ciudad o altere las condiciones estéticas a las que, en virtud de estas Normas, pueda estar sometida una edificación, la Corporación podrá recabar informes complementarios de aquellas personas, organismos o instituciones que sean competentes para asesorar en la materia de la que se trate. Dichos informes no tendrán carácter vinculante, pero se relacionarán en el Acta de la sesión en la que se adopte el acuerdo pertinente.

4.8. Cuando las características de la licencia solicitada hagan suponer la eventual existencia de perjuicios o impactos sustanciales sobre determinados sujetos, se hará citación personal a los interesados y/o presuntos perjudicados del acto para cuya ejecución se solicita licencia, las alegaciones que puedan presentar dichos presuntos lesionados serán tenidas en cuenta asimismo por la Corporación, y relacionadas en el Acta en la que conste el acuerdo adoptado.

Epígrafe 4. Licencias T4 (Tramitación previa ante la J.E.).

4.9. Se trata de licencias que, en virtud de la ubicación del acto que amparan, hayan de tramitarse después del procedimiento previo establecido en el art. 44.2. del RG.

Epígrafe 5. Exacciones.

4.10. Los Ayuntamientos procederán a la fijación de las exacciones que se estimen oportunas en concepto de derechos de licencia. Los Ayuntamientos podrán graduar la cuantía de las exacciones en función de la mayor complejidad en la tramitación de las licencias.

Epígrafe 6. Inspección.

4.11. Para todos aquellos actos que impliquen licencias de tramitación normal o superiores, se estará a lo dispuesto en los artículos siguientes.

4.12. Una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento con ocho días de antelación el inicio de las obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los servicios técnicos municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.

4.13. Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los servicios técnicos municipales, éstos emitirán un certificado dentro de los quince días siguientes a la comunicación del propietario al Ayuntamiento. Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo Previo. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco reglamentario del RD.

4.14. Si hubiere lugar, en el acta de replanteo previo se relacionarán los árboles existentes, su porte y proyección y todas las características que colaboren a definir su estado actual. Se hará constar la obligatoriedad de su conservación, o en su caso, las talas parciales que el Ayuntamiento autorice. Se fijarán medidas para su protección durante las obras, las cuales habrán de ser adoptadas antes del inicio de las mismas.

4.15. A partir del momento de la firma del documento expresado en el art. anterior pueden dar comienzo las obras. En la oficina de obras o en sitio próximo y accesible, existirá un ejemplar de proyecto visado por el Ayuntamiento, y modelo municipal acreditativo de la licencia obtenida en la valla de la obra.

4.16. Las modificaciones que deban introducirse en el proyecto se ajustarán a la tramitación prevista para su formación, en todo lo que las afectare.

Epígrafe 7. Publicidad.

4.17. Será obligatoria la exhibición, en lugar bien visible de las obras, del modelo municipal acreditativo de haber obtenido licencia apta para los trabajos que se estén realizando. Estos no podrán dar comienzo hasta tanto se encuentre emplazado dicho modelo, que habrá de poder ser contemplado sin estorbo desde la vía pública.

Las obras emplazadas en el medio rural quedan afectadas por esta obligación.

4.18. El modelo acreditativo de la concesión de la licencia expresará inequívocamente la fecha de su concesión. Cualquier particular podrá ejercer la acción pública ante el Ayuntamiento solicitando la paralización de obras que estén en curso sin disponer del modelo descrito, o cuya licencia esté caducada.

Epígrafe 8. Caducidad y renovación de la licencia.

4.19. Las licencias poseen un período de vigencia de seis meses, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 17 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística, evacuada por la J.E. La renovación de una licencia se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución) siempre que no se modifiquen sus características.

4.20. La licencia entra en vigor en la fecha posterior a la firma del Acta de Replanteo Previo a la que se refiere el epígrafe 6 de esta Sección, a efectos del cómputo de su vigencia.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley citada en el art. anterior, las licencias que amparen obras cuya ejecución no hubiere comenzado dentro de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar, por causa justificada y en su caso, la prórroga de aquéllas, por una sola vez, por causa justificada y por otros tres meses.

Igualmente quedarán caducadas las licencias de obras si, habiendo comenzado las mismas, fueren interrumpidas durante un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar su prórroga, por una sola vez, por causa justificada y por otros tres meses.

SECCION 3. PROCEDIMIENTO

4.21. Con independencia de las modalidades de tramitación de las licencias, se establecen situaciones en cuanto a la naturaleza de las mismas, según la definición que para cada zona se determina en la documentación gráfica y de acuerdo con las definiciones de los artículos siguientes.

Epígrafe 1. Zona de aplicación directa (I).

4.22. En las zonas grafiadas en planos bajo esta situación, basta aplicar las especificaciones de la normativa urbanística para obtener la licencia de obras correspondiente, siempre de acuerdo con la modalidad de tramitación y categoría de licencia que le sea de aplicación.

Epígrafe 2. Zonas bajo determinaciones gráficas vinculantes (II).

4.23. En las zonas grafiadas en planos bajo esta situación, será necesario ceñirse a la volumetría que se incluye en la especificaciones gráficas del planeamiento para dicha zona, no admitiéndose otras variaciones dimensionales que aquellas que razonablemente se deriven del cambio de escala, y sin que las mismas puedan afectar al aprovechamiento fijado ni a la geometría de los espacios públicos.

Epígrafe 3. Zonas con propuesta de trazado (III).

4.24. En las zonas grafiadas en planos bajo esta situación, será necesario proceder de acuerdo con lo especificado en el artículo anterior, salvo que el solicitante de la licencia esté en condiciones de argumentar y justificar una mayor adecuación del diseño a las características específicas de su propiedad, sin que ello afecte al aprovechamiento fijado. El solicitante fundamentará su petición aportando cuanta documentación estime necesaria para apoyar el cambio de volumetría, tramitando —tanto si aquella se modifica como si se mantiene— el correspondiente Estudio de Detalle. La tramitación será en este caso, tipo T3, para cualquiera de los actos sometidos a licencia.

Epígrafe 4. Zonas de sujeción a ordenación anteriores (IV).

4.25. En las zonas grafiadas en planos bajo esta situación, será preciso cumplir las especificaciones tanto del plan parcial en el que se incluyen como de esta normativa, en todo lo que no contradiga a aquellas.

Epígrafe 5. Zonas de volumetría libre (V).

4.26. En las zonas grafiadas en planos bajo esta situación, será necesaria la presentación y tramitación de un estudio de detalle con anterioridad a la solicitud de la licencia. No se establecen otras limitaciones a la volumetría que la que se desprenda de la aplicación de la ordenanza correspondiente, con independencia del cumplimiento de las especificaciones estéticas que se incluyen el capítulo IV del Título V.

CAPITULO 2. LICENCIAS EN SUELO URBANO

SECCION 1. PARCELACIONES

Epígrafe 1. Requisitos.

4.27. Será necesario que la parcelación no dé como resultado parcelas inferiores a la mínima de la zona en la que esté enclavada.

Epígrafe 2. Documentación.

4.28. Se presentarán los siguientes documentos:

- a) Fotocopia de la zona del Plano Catastral en la que se ubique la parcela cuya división se pretende.
- b) Plano en el que se exprese la división o reordenación Catastral propuesta.
- c) Memoria en la que se justifique la superficie y dimensiones de las parcelas iniciales y de las resultantes.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.29. Se otorgará licencia tipo T2 (Tramitación normal) a las solicitudes de parcelaciones en suelo urbano.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.30. La licencia de parcelación en suelo urbano tendrá vigencia indefinida.

SECCION 2. DERRIBOS

Epígrafe 1. Requisitos.

4.31. Será necesario, para poder conceder una licencia de derribo, que venga acompañado del proyecto básico que lo sustituya, salvo en caso de ruina inminente.

Si se pretende derribar un edificio afectado por medidas de protección de cualquier categoría, será necesario que se haya obtenido la declaración de ruina del edificio de acuerdo con el procedimiento especificado en estas Normas.

4.32. Una vez obtenida la declaración de ruina, si se encuentra en zona sometida a protección ambiental, será requisito para obtener la licencia de derribo asegurar suficientemente ante el Ayuntamiento, mediante el levantamiento de un Acta, el compromiso de reposición de los elementos ornamentales recuperables, los cuales serán relacionados en el Acta. En estos casos, el proyecto de obra nueva deberá justificar claramente la reutilización de los susodichos elementos, que habrán de quedar almacenados en lugar seguro e inspeccionable por el Ayuntamiento.

Epígrafe 2. Documentación.

4.33. Se precisa la siguiente documentación:

- a) Proyecto de derribo, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

- b) Proyecto básico de obra nueva, visado por el Colegio Oficial que corresponda.
- c) Acta de acopio de los elementos ornamentales recuperables, en el caso de que los hubiere.
- d) Fotodocumentación del edificio a derribar.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.34. Se otorgará licencia de obra tipo T2 (tramitación normal) para el derribo, y tipo T3 (tramitación especial) para la obra nueva si se tratare de un derribo de un edificio catalogado. Si el edificio no estuviera catalogado, se otorgará licencia tipo T2 para la obra nueva, siempre y cuando se hubiera presentado un proyecto de ejecución; si la tramitación se hizo con proyecto básico, se concederá únicamente licencia de derribo, quedando condicionada la de obra nueva a la presentación del proyecto de ejecución de aquélla.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.35. La vigencia de una licencia de derribo será de seis meses hasta el inicio del mismo.

SECCION 3. VACIADOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS

Epígrafe 1. Requisitos.

4.36. Para la concesión de una licencia de este tipo es preciso que la parcela esté libre de edificaciones excepto de aquéllas que se vayan a mantener y no contravengan el resto de la normativa del plan y tenga la condición de solar conforme a lo previsto en el art. 82 de la L.S.

Epígrafe 2. Documentación.

4.37. Se requieren los siguientes documentos:

- a) Plano con la alineación oficial del solar o, en su defecto, fotocopia del Plano Catastral.
- b) Proyecto de Ejecución visado por el Colegio Oficial correspondiente a técnicos autorizados legalmente para dirigir esta clase de obras.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.38. Procede la tramitación de licencia tipo T2 (normal).

Epígrafe 4. Vigencia.

4.39. La licencia tendrá una vigencia de seis meses hasta el inicio de las obras.

SECCION 4. APEOS

Epígrafe 1. Requisitos.

4.40. Si se trata de apeos derivados de la ejecución de obras necesarias pero no causadas por patología en la edificación, los mismos requisitos que para obras de reforma (Sección 9). Si se trata de apeos necesarios para asegurar fallas estructurales de súbita aparición, se estará a lo dispuesto en el art. siguiente.

4.41. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apeaer la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos 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 vaya a demoler o aquélla donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos, que ocasione el apeo, sin perjuicio de que puedan repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

Si se trata de un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo de forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente a los Servicios Técnicos Municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Arquitecto Municipal exigirá a quien corresponda, que se realicen los apeos u obras que estime necesario.

Epígrafe 2. Documentación.

4.42. En cualquier caso, se exigirá proyecto firmado por técnico legalmente capacitado para este tipo de obras, y visado por el Colegio Oficial que proceda, así como el correspondiente volante de Dirección Facultativa, igualmente visado.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.43. Procede la tramitación de licencia tipo T2 (normal).

Epígrafe 4. Vigencia.

4.44. La licencia de apeo tendrá una vigencia de seis meses hasta el inicio del mismo.

SECCION 5. VALLADOS

Epígrafe 1. Requisitos.

4.45. Deberá solicitarse licencia de vallado para ejecutar este tipo de obra de un solar, tanto en el caso de irse a realizar inmediatamente una obra nueva como en el caso de que se trate simplemente de un vallado indefinido, en tanto se construye la obra principal.

4.46. En cualquier caso, en toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial.

En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 1 metro de ancho para peatones.

Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

Epígrafe 2. Documentación.

4.47. Será necesario presentar un presupuesto de la valla y un croquis de su situación y sistema constructivo. El Ayuntamiento podrá exigir la construcción de vallas normalizadas, de acuerdo con el diseño que faciliten los servicios técnicos municipales.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.48. Procede la tramitación de licencia tipo T1 (abreviada).

Epígrafe 4. Vigencia.

4.49. La licencia de vallado tendrá una vigencia de seis meses hasta el inicio del mismo si se refiere a un solar sobre el que no se prevean obras inmediatas; y una vigencia igual a la de la licencia que ampare la obra que se trata de proteger en todos los demás casos, si la licencia de vallado se hubiere tramitado independientemente de aquélla.

SECCION 6. OBRA NUEVA EN EL CONTINUO URBANO

Epígrafe 1. Requisitos.

4.50. Será necesario para optar a la licencia de obra nueva que el terreno tenga la condición de solar, o cumpla con las condiciones previstas en los arts.40 y 41 del R.G.

4.51. Asimismo, será necesario que no exista ningún solar colindante que sea inedificable. En este caso, el Ayuntamiento habrá de adoptar la decisión que proceda según lo expuesto en el art. 3.37 de estas Normas y en los art. 40 y 41 del RG.

Epígrafe 2. Documentación.

4.52. Se exigirá la siguiente documentación:

—a) Proyecto de ejecución, redactado por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

—b) Volante de dirección facultativa, visado por el Colegio Oficial que corresponda.

—c) Si se trata de un inmueble destinado específicamente a una característica determinada, autorización de apertura si fuera procedente, de acuerdo con lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales.

—d) En cualquier caso, y para aquellos usos conocidos distintos del residencial, explicación clara de su índole, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

—e) Cuando la licencia se refiera a un edificio comprendido en ámbitos especiales (casco histórico), será necesario presentar la documentación específica justificativa de haber dado cumplimiento a las determinaciones del plan para dichas áreas, según el modelaje municipal correspondiente, y de acuerdo con lo dispuesto al respecto en el Título V de estas Normas.

—f) En todos los casos se adjuntará a la documentación un calendario de ejecución de las obras.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.53. Procede la tramitación de licencia tipo T2 (normal). La tramitación será T3 (especial) si, a juicio del Ayuntamiento, las actividades declaradas pudieran irrogar perjuicios a terceros, con independencia de los plazos fijados reglamentariamente para la decisión municipal, y del régimen de subrogaciones vigentes.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.54. La vigencia de una licencia de obra de nueva planta será de seis meses hasta el inicio de las obras.

SECCION 7. URBANIZACION EN ENCLAVES Y UNIDADES DE ACTUACION

Epígrafe 1. Requisitos.

4.55. Las obras incluidas en un proyecto de urbanización no precisan licencia, y podrán comenzarse tan pronto el mencionado proyecto reciba aprobación definitiva.

Cuando las características del enclave o unidad de actuación así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá redactar de oficio el Proyecto de Urbanización para asegurar la necesaria coherencia entre la urbanización circundante y la del enclave o unidad de actuación. En todo caso, será necesario respetar rigurosamente las calidades de la urbanización que se establecen en el planeamiento.

Epígrafe 2. Documentación.

4.56. Deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Proyecto de urbanización, suscrito por técnico legalmente facultado para este tipo de proyecto y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Deberá venir desglosado por capítulos independientes para cada clase de obra o servicio.
- b) Volante de Dirección Facultativa, visado por el Colegio Oficial que proceda.

—c) Fianza por valor del 30 por cien de las obras a realizar, constituida en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local.

—d) Compromiso escrito, por parte del promotor, de realizar a su cargo las pruebas o ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.57. Los proyectos de urbanización se aprobarán por los Ayuntamientos, debiendo estarse a lo dispuesto por el art. 6 del Real Decreto Ley de 16 de octubre de 1981.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.58. La vigencia de una licencia de urbanización será de seis meses hasta el inicio de las obras.

SECCION 8. OBRA NUEVA EN ENCLAVES Y UNIDADES DE ACTUACION

Epígrafe 1. Requisitos.

4.59. Será necesario para poder obtener licencia de obra nueva en enclaves y unidades de actuación que previamente la urbanización de los mismos cumpla con lo dispuesto en los arts. 40 y 41 del R.G. Asimismo, si se tratare de una licencia en una unidad de actuación, deberán haber formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes, fijadas en el Plan o Estudio correspondiente.

Epígrafe 2. Documentación.

4.60. Se presentará la siguiente documentación:

- a) Proyecto de ejecución suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- b) Volante de Dirección Facultativa, visado por el Colegio Oficial que proceda.
- c) Si se trata de un inmueble destinado específicamente a una característica determinada, autorización de apertura si fuera procedente, de acuerdo con lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales.
- d) La suficiente documentación que se considere necesaria para demostrar con claridad que se cumple rigurosamente la disposición volumétrica prevista en estas N.S.C. para los edificios del enclave correspondiente.
- e) Justificación de la formalización de las cesiones especificadas en el artículo 4.59.

—f) En todos los casos se adjuntará a la documentación un calendario de ejecución de las obras.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.61. Las licencias de obra nueva en enclaves serán del tipo T3 (especial) para asegurar el cumplimiento de la normativa estética. Si se presentan los proyectos a trámite simultáneamente con el proyecto de urbanización, la validez de la licencia queda condicionada al cumplimiento previo de lo previsto en el art. 4.56.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.62. La vigencia de la licencia será de seis meses hasta el inicio de las obras.

SECCION 9. REFORMAS EN EDIFICIOS NO CATALOGADOS

Epígrafe 1. Requisitos.

4.63. Las reformas en edificios no catalogados serán autorizadas sin requisitos previos, siempre que no supongan una alteración del volumen edificado o un cambio de uso para el cual sea necesario obtener autorización de apertura.

Epígrafe 2. Documentación.

4.64. Si la reforma no afecta a elementos estructurales y/o fachadas, el expediente aportará planos con el grafismo necesario para distinguir claramente entre los elementos que se añaden y los que se suprimen. Asimismo se adjuntará un presupuesto de las obras.

4.65. Si la reforma afecta a elementos estructurales, y/o a las fachadas, se presentará proyecto suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se recoja la información expuesta en el artículo anterior. Asimismo, se exigirá volante de Dirección Facultativa, Visado por el Colegio Oficial que proceda.

4.66. Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por el planeamiento, se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas de obra nueva.

4.67. Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y si procediera, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Servicio de las Entidades Locales. En cualquier caso, la alteración de uso vendrá claramente expuesta en la documentación, de manera

que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.68. Procede tramitación T1 si no afecta a elementos estructurales y T2 (normal) si no hay alteración de uso o éste no supusiera incidencia en terceras personas. En caso contrario, la tramitación será del tipo T3 (especial), con citación personal a los eventuales perjudicados.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.69. La vigencia de una obra de reforma será de seis meses hasta el inicio de las obras.

SECCION 10. REFORMA Y/O OBRA NUEVA EN EDIFICIOS CATALOGADOS Y AREAS PROTEGIDAS

Epígrafe 1. Requisitos.

4.70. Se estará a los necesarios para reformas en edificios no catalogados, expuestos en la sección anterior, más los específicos en función de la categoría de catalogación en la que estén incluidos.

4.71. Para los edificios con protección, sólo se admiten reformas cuya misión sea la consolidación de los elementos existentes, la supresión de añadidos, la conservación y restauración de las diferentes partes y, excepcionalmente, la alteración de distribuciones interiores que no afecten a la concepción general del edificio y que no incumban a elementos ornamentales o arquitectónicos de valor.

Epígrafe 2. Documentación.

4.72. Será exigible la correspondiente a reforma, siendo necesaria en todo caso la elaboración de un proyecto por un arquitecto, y visado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura. Además, se exigirá la presentación de fotodocumentación en color en la que pueda observarse con total claridad la situación y estado actual de los elementos que se pretende reformar.

Se adjuntará también el volante de Dirección Facultativa, visado por el Colegio Oficial que proceda, con independencia de lo dispuesto en el art. 5.142 de estas Normas sobre el informe de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.73. Procederá, para cualquiera de los casos, tramitación T3 (especial).

Epígrafe 4. Vigencia.

4.74. Para las obras de reforma, la vigencia de la licencia será de seis meses. Para la obra nueva, será asimismo de seis meses.

4.75. Cuando se produjeran hallazgos de interés arqueológico, las licencias otorgadas se suspenderán cautelarmente, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios. En tal caso, la suspensión se mantendrá en tanto se resuelve el expediente, el cual puede conducir a un levantamiento de la suspensión o a una renovación de la licencia (art. 16 del Reglamento de Servicios).

El solicitante tendrá derecho a ser reintegrado de las tasas abonadas por licencia, en cantidad proporcional al tiempo que reste para su caducidad, contando desde el momento de la paralización de las obras. Si, con motivo de los mencionados hallazgos, se estimase la necesidad de modificar —y aun suprimir— la construcción iniciada, el propietario será reintegrado de la totalidad de las tasas abonadas, con independencia de los demás derechos indemnizatorios que en justicia pudieran corresponder.

SECCION 11. REFORMA EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Epígrafe 1. Requisitos.

4.76. De acuerdo con el artículo 60.1 de la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas N.S.C. que resulten disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.

—1. No se considerarán fuera de ordenación los edificios que tengan menos altura que la señalada como máxima, en condiciones normales, en la Clave de la zona respectiva, o que no alcancen los fondos edificables normales, o cuya parcela no alcance la superficie o frente mínimo exigido, siempre y cuando dichas construcciones no estén incluidas en los conceptos que definen la edificación inadecuada en el art. 5.5-c del Reglamento de Edificación Forzosa. A estas edificaciones:

a) No se considerará que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración de estado ruinoso que aconseje la demolición, a efectos del art. 183.2-c de la LS cuando sólo conservan las circunstancias anteriores.

—2. El que enajenare terrenos no susceptibles, según el Plan, de ser edificados, o instalaciones o edificios fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación. En general, para la enajenación de terrenos se estará a lo previsto en el art. 62 de la LS.

4.77. De acuerdo con el art. 60.2 de la LS, en los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

1. Se consideran obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20 por ciento de la totalidad.

Constituyen elementos estructurales los cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados, armaduras de cubierta, y cualquier otro de análogas funciones.

—2. Se considerarán obras de aumento de volumen, aquéllas que supongan incremento del mismo o de la superficie construida en proporción superior a un 10 por ciento del existente en el momento de la aprobación del Plan.

—3. Se considerarán obras de modernización aquéllas cuyo importe, de acuerdo con los precios mínimos admitidos por el COAE, superen el 100 por cien del valor actual del inmueble.

—4. No impedirá, por sí solo, el incremento del valor de expropiación, la realización de obras en edificios o instalaciones fuera de ordenación, a no ser que esté prevista su expropiación en un plazo inferior a 15 años contados desde la fecha que se prevea realizar las obras, o que la calificación como fuera de ordenación del edificio esté motivada en razón de que su alineación exterior sobrepase la oficial establecida en estas N.S.C.

4.78. Toda obra de reforma en edificios considerados fuera de ordenación, deberá servir para armonizar con estas N.S.C. las partes, servicios e instalaciones afectadas, y por consiguiente no se autorizarán aquéllas que conserven las antiguas características disconformes, sin adaptarlas en proporción a la magnitud de las obras.

Epígrafe 2. Documentación.

4.79. Además de lo exigible para los expedientes de obra nueva, se aportará compromiso notarial suscrito por el propietario, en el que se exprese la renuncia del mismo a reclamar el valor de la expropiación con arreglo a las mejoras introducidas, si por cualquier motivo ésta hubiera de producirse en el futuro. Dicho compromiso habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad, y será obligatorio aportar certificado de inscripción en el mismo de dicho documento para optar a la concesión de licencia.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.80. La tramitación será igual a la que proceda, para su cate-

ría, para las licencias de reformas que se regulan en las secciones precedentes.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.81. La vigencia será igual a la que proceda, para su categoría, para las licencias de reformas que se regulan en las secciones anteriores.

SECCION 12. APERTURA Y USO

Epígrafe 1. Requisitos.

4.82. Se requerirá licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, aun cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación, como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas, de tal manera que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los casos de cambio de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de esta misión.

4.83. Se consideran fuera de ordenación todos los usos disconformes con lo señalado en las N.S.C. a estos efectos, a excepción de los usos existentes en el momento de la aprobación del planeamiento que no sean manifiestamente incompatibles, en cuyo caso podrá la Corporación resolver su extinción mediante expropiación, indemnizando, si procede, con arreglo a derecho.

4.84. En los inmuebles considerados fuera de ordenación se permitirá el cambio de uso a usos compatibles con los de la Clave de la zona, si bien las obras de reforma quedarán siempre limitadas a las expuestas para edificio e instalaciones fuera de ordenación.

Epígrafe 2. Documentación.

4.85. Además de la documentación que por otros motivos sea exigible, de acuerdo con las ordenanzas municipales en vigor, se presentará una memoria escrita en la que se detalle la actividad, sus características, proceso de fabricación, materiales que han de almacenarse, tratarse, etc. y garantías de seguridad, si fuese necesario, que el peticionario ha previsto. Asimismo, presentará presupuesto de la instalación, con valoración de la maquinaria y/o utensilios a instalar.

4.86. La mencionada Memoria contendrá un Anexo justificativo del cumplimiento de los niveles de impacto que se establece para las actividades industriales en el Título V de estas Normas.

4.87. Cuando sea previsible que la actividad pueda irrogar molestias a terceros, el Ayuntamiento recabará información de los vecinos circundantes situados en un área que será delimitada por los servicios técnicos municipales en razón a la naturaleza del uso previsto.

4.88. La misma documentación será exigible cuando se modifique el uso o proceso de fabricación amparado por la primera licencia.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.89. Será del tipo T3 (especial).

Epígrafe 4. Vigencia.

4.90. La vigencia de una licencia de apertura y uso es indefinida. No obstante, las licencias que a los tres meses de su concesión no hayan sido utilizadas, y las de aquellos locales que permanezcan cerrados al menos seis meses, caducan automáticamente. El Ayuntamiento podrá conceder prórroga por un período igual al descrito para cada caso, si así lo solicita por escrito el interesado aduciendo justificación suficiente para el no funcionamiento de la actividad.

CAPITULO 3. LICENCIAS EN SUELO APTO PARA LA URBANIZACION

4.91. Previa a la obtención de licencia en S.A.U., será necesaria la redacción y ejecución del planeamiento parcial hasta que el terreno alcance la condición de solar, permitiéndose no obstante la edificación y urbanización simultáneas con arreglo a lo dispuesto en el art. 42 del RG.

En tanto no se haya ejecutado el planeamiento parcial, los terrenos pertenecientes a los S.A.U. serán considerados como clave 72, de estas Normas.

Quedan por tanto prohibidas las licencias que amparen operaciones de volumen a cuenta.

4.92. Como excepción a lo expuesto en el artículo anterior, se admitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación en los siguientes casos:

—a) Edificios que el Planeamiento declare fuera de ordenación, pero para los que las condiciones particulares del plan parcial establezcan un plazo de permanencia igual o superior a los quince años. En este caso, regirán las condiciones expuestas en la sección 11 del Capítulo anterior para las obras de reforma.

—b) Edificios compatibles con el desarrollo del planeamiento parcial tal y como el mismo se prevé desde estas N.S.C. Únicamente se autorizarán obras de reforma, sujetas a lo dispuesto en la Sección 9 del Capítulo anterior.

CAPITULO 4. LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCION PRIMERA. ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS

Epígrafe 1. Requisitos.

4.93. Las licencias se concederán exclusivamente para los casos previstos en el artículo 85.2 de la L.S.

Epígrafe 2. Documentación.

4.94. La que, en cualquier caso, le corresponda en función del tipo de obra de la que se trate, dentro de las autorizadas por el artículo anteriormente mencionado. Por ello se remitirá a la sección correspondiente del Capítulo 2 de este mismo título.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.95. Será del tipo T2 (normal) cuando se refiera a construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y que se ajusten en su caso a los planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

4.96. Será del tipo T4 (tramitación previa ante la J.E.) cuando se trate de edificaciones e instalaciones de utilidad públicas o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, y cualquier clase de construcción agropecuaria.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.97. La que, en cualquier caso le corresponde en función del tipo de obra de la que se trate dentro de las autorizadas por el artículo 85.2 de la L.S. Para ello, remitirse a la sección correspondiente del Capítulo 3 de este mismo Título.

SECCION SEGUNDA. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y PROSPECTIVAS

Epígrafe 1. Requisitos.

4.98. Las actividades extractivas y prospectivas de cualquier tipo

están sujetas a previa autorización municipal, sin perjuicio de la necesidad de recabar autorización de otras entidades u organismos. Las actividades de prospección arqueológica se incluyen en esta sección.

4.99. La obtención de autorización por parte de otras autoridades u organismos no prejuzgará la obtención de la licencia municipal.

4.100. No se concederán licencias de este tipo sobre suelo clasificado como urbano, apto para urbanizar, y no urbanizable protegido, o que se sitúe a menos de 500 metros de cualquiera de las clases de suelo anteriormente enunciadas.

Epígrafe 2. Documentación.

4.101. Se aportará la siguiente:

—Memoria explicativa de las actividades que se pretendan desarrollar, con mención específica de los desmontes, prospecciones o nivelaciones previstas y de la duración propuesta de la explotación o prospección.

—Exposición de las precauciones a adoptar para no alterar el medio ambiente y el paisaje. Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno en el que se pretende realizar la actividad o en su defecto, autorización notarial del propietario de los terrenos.

—Descripción de las operaciones, con plano topográfico a escala 1:5000, grafiando los perfiles de los trabajos a realizar. Con igual detalle debe expresarse el estado en el que quedará el terreno una vez finalizados los trabajos, y las operaciones que el solicitante se compromete a realizar para integrar las áreas afectadas con el paisaje circundante.

—Cuantificación numérica del volumen de los trabajos a realizar.

—Garantías de carácter patrimonial que el solicitante ofrece para afianzar el cumplimiento de los compromisos derivados de la concesión de la licencia.

Epígrafe 3. Tramitación.

4.102. Procederá la tramitación T3 (especial). El Ayuntamiento podrá denegar la licencia si, durante la tramitación de la misma, se produjeran quejas de parte de los particulares derivadas de previsibles molestias o deterioro del medio ambiente.

Epígrafe 4. Vigencia.

4.104. Será la establecida por el Ayuntamiento en base a la justificación razonada del solicitante referente a la duración que se solicite.

TITULO V. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

5.1. A los efectos de una correcta interpretación de estas Normas, cuantas veces se empleen los términos o conceptos definidos en los epígrafes siguientes, se estará al significado taxativo expresado en los mismos.

SECCION 1. ALINEACIONES Y RASANTES

Epígrafe 1. Alineaciones.

5.2. Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de estas N.S.C., de los proyectos de D.S.U. o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son.

5.3. Alineación exterior o de calle.

Fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares.

5.4. Alineación interior.

Es la que surge de la aplicación del fondo máximo edificable, estando fijada por el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a parcela o manzana.

5.5 Alineación fija de fachada.

Establece el límite a partir del cual se levanta la edificación. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejen soportales o retranqueos a partir de la planta segunda, tanto al interior como al exterior de la manzana. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones, miradores y escaparates o vitrinas regulados por el resto de condiciones de la presente normativa. En ciertos casos, la documentación gráfica fija alineaciones de fachada obligatorias, no existiendo tolerancia para separarse de ellas; o máximas, en cuyo caso el edificio puede situar su fachada sobre la alineación o retranqueada de la misma, en parte o en su totalidad.

Epígrafe 2. Rasante y retranqueos.

5.6. Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura.

5.7. Rasante actual.

Son los perfiles longitudinales de las vías actuales.

5.8. Retranqueo a lindero.

Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto de las líneas de edificación; fachadas o medianeras.

En las claves industriales se autorizará la instalación, en la franja de retranqueo, de pequeños cuerpos exentos de la edificación que puedan resultar necesarios para el proceso constructivo (garitas, instalaciones especiales) siempre que dicha ocupación no exceda de 0,2 m³/m² de superficie de las franjas de retranqueo. El volumen así obtenido computa a efecto del cálculo de la edificabilidad.

En todo caso, el uso al que se destine la mencionada edificación auxiliar tendrá en cuenta los efectos sobre la misma de los niveles de impacto correspondiente.

5.10. Chaflán.

Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada.

Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada.

SECCION 2. FRENTE DE SOLAR

5.11. Definición.

Es el lindero que coincidiendo en la alineación exterior o de calle de cada parcela, proporciona a la parcela el acceso principal.

5.12. Frente mínimo.

Es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter de edificable o no edificable de cada parcela.

Como excepción a lo anterior se consideran edificables aquellas parcelas con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de estas N.S.C. y/o en la documentación que acompaña a estas N.S.C. su frente edificable y su superficie no alcancen las dimensiones que se establezcan para los mismos en la clave correspondiente a cada área de ordenanza.

No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las normas particulares de cada zona .

5.13. Frente máximo.

En las zonas que se indiquen podrá fijarse un frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

SECCION 3. FONDO DE SOLAR

5.14. Definición.

Se entiende como tal la dimensión medida perpendicularmente en cada punto de la alineación exterior o de calle.

5.15. Fondo máximo de parcela.

En las zonas que se indique podrá fijarse un fondo máximo de parcela por el que los predios susceptibles de urbanizarse deban fraccionarse con el fin de controlar la trama y escena urbana resultante final.

SECCION 4. FONDO EDIFICABLE

5.16. Definición.

Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior tanto en toda la altura de edificación, como a partir de determinada planta.

5.17. Fondo máximo edificable.

Es la máxima dimensión edificable para la edificación principal de cada parcela establecida bien en las Normas Particulares de cada zona, bien en la documentación gráfica que desarrollen las presentes N.S.C. y proyectos de D.S.U.

Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la normativa de cada zona se entenderán iguales para toda la manzana, excepto cuando excepcionalmente se indicase lo contrario o acotase expresamente, en cuyo caso prevalecerá la cota en metros sobre el dibujo.

SECCION 5. PARTE DE PARCELA EDIFICABLE

5.18. Definición.

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, siempre si se cumplen las otras condiciones fijadas en estas Ordenanzas.

SECCION 6. SUPERFICIE OCUPADA

5.19. Definición.

Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluidos vuelos, si éstos existieran.

A efectos de cómputo de la superficie ocupada no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento. Las superficies destinadas a este uso podrán ocupar, bajo rasante, el cien por cien de su parcela, siempre y cuando en el interior de la misma no existan especies arbóreas o elementos de cualquier tipo que hayan de ser conservados en aplicación de éstas o de cualesquiera otras Normas que pudieran resultar de aplicación.

Se expresará en términos porcentuales respecto al total de la superficie de la parcela edificable.

SECCION 7. SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE (SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA)

5.20. Definición.

Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles en una determinada parcela exceptuando las superficies bajo rasante destinadas a aparcamiento o almacén vinculado a los usos de las plantas superiores, en las claves en que esto se permita.

Dicha superficie máxima construible se determinará bien en función del Coeficiente de Edificabilidad fijado expresamente para cada zona o, cuando éste no se fije, por la aplicación de los máximos permitidos por la aplicación directa del resto de condiciones de la presente normativa (Altura reguladora, fondo edificable, superficie ocupada, etc.). Los cuerpos volados, en las claves en que se permitan, computan al 100% cuando están cerrados por tres de sus lados y al 50% con el resto de los casos.

5.21. Coeficiente de edificabilidad.

Es el cociente de la superficie máxima construible sobre rasante y la superficie de parcela.

El Coeficiente de Edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie de parcela definida por los linderos laterales y la alineación exterior o de calle de la misma, o la superficie total (polígono) de la actuación, incluyendo sistemas generales e interiores (en el caso de suelo urbanizable) o cualquier tipo de calle y aérea de cesión en los demás casos.

SECCION 8. SUPERFICIE LIBRE

5.22. Definición.

Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.

5.23. Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

5.24. Patio de manzana.

Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.

Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

5.25. Patio inglés.

Es el patio de parcela por debajo de la Rasante Oficial Actual de la acera o terreno.

5.26. Plazas y jardines al servicio de los enclaves o de las unidades de actuación.

Son aquellas áreas previstas como tales en las presentes N.S.C., o en los documentos que los desarrollen, cuyo destino es el uso y disfrute permanente por parte de la población con fines de esparcimiento y uso de juegos infantiles o de adultos, celebraciones esporádicas, conciertos, etc. No se permite restringir el libre acceso a dichos espacios.

En estos espacios únicamente se permitirá acotar zonas para juegos de acceso libre a los mismos.

Sólo se permitirán construcciones bajo rasante con destino a garaje, o aparcamiento, privado o público, con cubierta que permita una capa de tierra vegetal para ajardinamiento de 0,60 metros de espesor, así como aquellas construcciones, monumentos, etc., que sirvan para acrecentar el ornato y singularidad de dichos espacios, en los lugares indicados por el Ayuntamiento.

SECCION 9. ALTURA LIBRE DE PLANTAS

5.27. Definición.

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

5.28. Planta baja.

La planta baja es aquella cuya cota se encuentra a una distancia de más menos un metro respecto de la rasante oficial del terreno, al menos en alguno de sus puntos. Toda planta de un edificio que

se encuentre en esta situación tendrá la consideración de baja a los efectos de la determinación de su altura mínima libre, aun cuando no se prevean accesos para ella desde el exterior.

5.29. Altura mínima libre de plantas.

Es la mínima altura libre que se permite para una planta, medida desde la rasante de la calle a la cota inferior del forjado del techo de la planta baja. Para la planta baja se fija en 3,20 metros cuando el uso de ésta sea distinto del de residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique, tenga fijada una mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a ésta. Si el uso de la planta baja es residencial o aparcamiento, la altura mínima será de 2,50 metros. Para el resto de las plantas la altura mínima será también de 2,50 metros.

En espacios abuhardillados habitables, no se permite que la altura del paramento vertical interior de fachada sea menor de 1,65 metros, con independencia del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que puedan ser aplicables en función del uso.

5.30. Altura máxima libre de plantas.

Será libre, siempre que la suma de las alturas de todas las plantas y de todos los forjados no exceda la máxima altura de la edificación autorizada en cada clave.

5.31. Forjados.

Cuando, por motivo del cómputo de alturas y/o edificabilidades, sea necesario incrementar las correspondientes plantas con las de los forjados interpuestos, se tomará un espesor mínimo para los mismos de 25 cm. en los situados entre pisos, y de 30 cm. para los de cubierta. En caso de cubiertas ligeras, su espesor mínimo de cómputo será de 15 cm., no admitiéndose dicho espesor para cómputos efectuados en edificios residenciales.

SECCION 10. ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

5.32. Definición.

La altura máxima de la edificación es la que media entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación sólo se podrán elevar áticos, torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 30 grados que se apoya en la arista de coronación. Todos los volúmenes accesibles resultantes de la aplicación de este artículo, y que queden por encima del 3er forjado, no podrán ocupar una superficie mayor del 40% de la planta del edificio.

No podrán registrarse como vivienda independiente los espacios anteriormente descritos, debiendo dedicarse a usos complementarios o comunitarios al servicio del edificio.

5.33. Arista de coronación.

Es la intersección del plano exterior de la fachada (o de la alineación oficial de la fachada) con el plano exterior de cubierta. Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por la cara superior del elemento constructivo cerrado u opaco más alto que exista en el edificio.

5.34. Procedimiento de medición.

La altura admitida para las edificaciones se medirá en la vertical del frente del solar, desde la rasante de la acera hasta la arista de coronación. También se medirá en la línea establecida por el fondo máximo edificable, en las mismas condiciones, así como en las fachadas laterales de la edificación, de manera que todo el perímetro de la misma quede sujeto a las condiciones establecidas en el artículo 5.32. Cuando la rasante en cualquier frente edificado presente desnivel, la altura máxima admitida se medirá en el punto más alto de cada uno de los tramos de cinco metros en los que pueda subdividirse el perímetro del volumen edificado.

5.35. Solares con más de un frente.

—1) Cuando un solar tenga frente a dos calles con alturas máximas diferentes para ambas calles, se permitirá mantener para la calle de menor altura máxima la mayor de las alturas máximas con una profundidad máxima de siete metros, resolviendo dentro de dicha parcela la transición de la diferencia de alturas máximas de ambos frentes de calle, y retranqueando el cambio de altura del linde catastral lateral a una distancia mínima de 2 metros.

—2) Cuando un solar linde por dos frentes opuestos con calles, la altura máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana, hasta su respectivo fondo máximo edificable siempre que para cada frente se respete el gálibo definido en el artículo 5.32 de estas Normas.

5.36. Selección de la altura máxima en claves 01 y 02 (Residencial en cascos sin huerto; Residencial en cascos, con huerto).

La altura máxima aplicable a un solar situado en un área ordenada con claves 01 y 02, se determinará calculando la altura media ponderada del tramo de calle al que dicho solar dé frente, mediante la siguiente fórmula:

$$H_m = H_s \times LS/L_t$$

siendo:

—H_m: altura media expresada en metros.

—H_s: altura de cada solar construido expresado en metros.

—L_s: longitud de fachada de cada solar expresado en metros.

—L_t: longitud total del tramo de calle, expresado en metros.

Para el cálculo se excluyen:

—Los solares vacantes.

—Las cuadras.

—Las edificaciones posteriores a 1956, excepto las que vayan construyéndose con arreglo a lo dispuesto en este artículo o aquellas que, teniendo menos de 10 metros de altura de edificación, se localicen en frentes de manzana donde se supongan más del 50% de las edificadas totales. Para aquellos tramos ineditados, el cálculo se hará con el frente de calle que le corresponda al lado de la acera.

Para aquellas calles donde la media resultante sea de una planta y fracción el ancho de la misma sea mayor de 5 metros de media y su pendiente sea menor del 10 por ciento, se podrá permitir una altura máxima de dos plantas y 6,50 metros.

5.37. Selección de la altura máxima de edificación en otras claves.

Vendrá expresada en metros en las especificaciones normativas de cada Clave.

5.38. Altura expresada en número de plantas.

Cuando, excepcionalmente, la altura permitida para la edificación venga expresada, en una determinada Clave o plano, en número de plantas, en dicho número se entenderán comprendidas todas las construyibles incluida la planta baja y las entreplantas, si éstas existieran.

SECCION 11. EDIFICACION DE PARCELA

5.39. Definición.

Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos: Edificación principal y Edificación secundaria, pudiéndose éstas a su vez subdividirse en: Edificación sobre rasante y Edificación bajo rasante.

5.40. Edificación principal.

Es la edificación que dentro de cada parcela se halle comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

5.41. Edificación secundaria.

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la altura de planta baja del edificio correspondiente ocupa parcialmente el patio de parcela.

5.42. Altura máxima de la Edificación Secundaria.

Es la distancia máxima desde la cara superior del pavimento o suelo del frente de parcela al elemento constructivo (peto, barandilla, etc.) superior de dicha edificación secundaria. En cualquier caso, nunca será superior a 3,60 metros de altura.

5.43. Edificación sobre rasante.

Es la definida por las plantas de la edificación cuya cota de techo se sitúa a una altura superior a 1 m. sobre la rasante oficial, en todos sus puntos.

5.44. Edificación bajo rasante.

Es la definida por las plantas de edificación cuya cota de techo se sitúa a una altura máxima de 1 m. sobre la rasante oficial en todos sus puntos.

SECCION 12. BALCONES, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS

5.45. Balcones.

Están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, a ambas fachadas, de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de los balcones será del 10% del ancho de la calle y sin superar los 0,70 metros. La suma de todos los elementos volados no excederá del 50% de la longitud total de fachada, si no se indica otra cosa en áreas de protección.

5.46. Miradores.

Están formados por los vuelos, acristalados en toda su altura y perímetro, a partir de la primera planta. El vuelo máximo de los miradores será del 10% del ancho de la calle y sin superar los 0,70 metros. La suma de todos los elementos volados no excederá en cada planta del 50% de la longitud total de fachada de la misma. La longitud máxima de los miradores será de 2 m., estando separados entre sí al menos 2 m., con independencia de otras restricciones en áreas de protección.

5.47. Cuerpos cerrados volados.

Son los cuerpos de edificación proyectados (total o parcialmente) fuera de la implantación del edificio, con obra de fábrica por dos o más lados. Queda prohibida la construcción de cuerpos cerrados volados, excepto en las áreas de protección en las que, por motivos de coherencia formal con el entorno, puedan tolerarse.

5.48. Altura mínima sobre la acera.

En ningún punto los balcones, miradores y/o cuerpos cerrados vo-

lados podrán situarse a una altura sobre la acera, medida en cualquier punto, inferior a los tres metros.

SECCION 13. TOLDOS, MARQUESINAS Y CORNISAS

5.49. Definición.

Son los elementos constructivos que sobresaliendo de la alineación de fachada y escaparates sirven tanto para proteger de los elementos naturales como para realzar y significar accesos, huecos o impostas de dichas fachadas.

5.50. Toldos.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante oficial de la acera será de 2,30 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos de los mismos que dejen libre una altura de 2,10 metros.

El saliente máximo será inferior en 0,40 metros al ancho de la acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

5.51. Marquesinas.

En cualquier punto la altura mínima libre sobre la rasante oficial de la acera será de 2,30 metros, y su saliente máximo será inferior en 0,40 metros al ancho de la acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

Como excepción a lo anterior, en el caso de que la longitud máxima de la marquesina, medida desde la alineación oficial de fachada sea superior a 2 metros, la altura libre será de 2,50 metros.

En todos los casos, la altura de cualquier elemento de la marquesina no rebasará los 4 metros, debiendo recoger y canalizar las aguas de lluvia para su vertido posterior dentro de la parcela, no pudiendo tener ningún pilar o elemento de sustentación sobre el espacio de uso público.

5.52. Cornisas.

El saliente máximo de una cornisa respecto de la alineación oficial de fachada será de 0,70 m. medidos perpendicularmente a cualquier punto de aquella.

SECCION 14. PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS

5.53. Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos-escaparates-vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal. Queda prohibida la publicidad fuera de los espacios definidos en esta sección, a partir del momento en el que la construcción de los edificios haya finalizado.

En caso de anuncios o muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, requerirán para su instalación la conformidad de los locales y/o viviendas situados a menos de 15 metros de la muestra o banderín. Los anuncios podrán situarse en las zonas comerciales o industriales, o en edificios exclusivos comerciales, industriales o de espectáculos, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud del edificio con una altura no superior a 1/5 de la altura total del mismo. Quedan prohibidos los anuncios publicitarios en la coronación de los edificios situados en claves de ordenanza 01 y 02.

5.54. Publicidad en medianerías.

En muros de medianerías que queden al descubierto por aplicación de las ordenanzas de alturas de la presente normativa, se permitirá la fijación de publicidad y su uso publicitario siempre que reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética, excepto en las claves 01 y 02. La publicidad se fijará sobre soporte móvil, y estará condicionada a la obtención de licencia municipal, la cual expresará el período por el que se concede, caducado el cual la entidad anunciante vendrá obligada a desmontar el soporte publicitario. El incumplimiento de esta obligación, será considerado infracción urbanística y sancionado con arreglo a la Ley, corriendo a costa del anunciante los gastos de la remoción sustitutoria que será practicada por el Ayuntamiento.

5.55. Muestras.

Se entienden por tales los anuncios paralelos al plano de la fachada.

No podrán rebasar en más de 10 cm. el plano fijado por la alineación oficial de fachada.

Quedan prohibidas las muestras permanentes en tela, u otros materiales que no reúnan las debidas condiciones de dignidad o estética.

En las plantas superiores, las muestras ocuparán como máximo un faja de 0,90 metros situada sobre los dinteles de los huecos de la planta anunciada o de 0,90 metros en los antepechos de los huecos de dicha planta.

5.56. Banderines.

Se entienden por tales los anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

En cualquier punto la altura libre sobre la rasante oficial de acera será de 2,30 metros, teniendo una altura máxima de 0,90 metros y sobresaliendo del plano de la fachada un máximo de la longitud de acera menos 0,40 metros.

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE EN LA EDIFICACION

5.57. Usos de la edificación.

A efectos de las presentes ordenanzas se clasifican los usos del siguiente modo:

- 1) Aparcamiento-cochera.
- 2) Vivienda.
- 3) Industria y almacenes.
- 4) Comercial, de oficina y hostelería.
- 5) Equipamiento:
 - Espectáculos, salas de reunión.
 - Cultural.
 - Sanitario.
 - Religioso.
 - Deportivo.
- 6) Espacios libres, zonas verdes y de acampada.
- 7) Agropecuario.

SECCION 1. USO DE APARCAMIENTO COCHERA

5.58. Definición.

Se define como uso de aparcamiento-cochera a todo 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 para la venta de autos.

5.59. Clasificación.

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen:

- Grupo I—Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso.
- Grupo II—Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales.
- Grupo III—Servicios públicos de transporte, sin talleres al público.
- Grupo IV—Estaciones de servicio.
- Grupo V—Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados, así como pistas de prácticas de conducir.
- Grupo VI—Estacionamientos de bicicletas.

5.60. Condiciones de los locales.

A los efectos de cumplimiento de la capacidad de cada local, que

se estime máximo, el proyecto del local destinado a Aparcamiento-Cochera-Garaje grafiará las plazas. Una vez construido el edificio, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.

—Altura libre mínima: Será superior a 2,30 metros, medidos en cualquier punto del local, admitiéndose cuelgas de elementos estructurales o instalaciones que dejen libre una altura de 2,10 metros.

—Accesos: Cuando la superficie del local destinado a garaje exceda de los 500 metros cuadrados, la anchura de acceso será de 5 metros para calles de menos de 12 metros y de 4 metros para calles de más de 12 metros, disponiendo de acceso independiente para personas.

Los garajes con capacidad de estacionamiento igual o superior a 200 automóviles, dispondrán de dos accesos independientes, los cuales se abrirán a calles distintas.

El espacio de acceso mínimo dentro del edificio tendrá 3 metros de anchura y 4,50 metros de fondo con piso de pendiente no superior al 2 por ciento, no pudiendo desarrollarse en él ninguna actividad.

—Rampas: Las pendientes máximas serán del 16 por ciento en tramos rectos y del 12 por ciento en tramos curvos, medidos en la línea media. El radio de giro mínimo será de 5 metros, y una anchura mínima en toda su longitud de 3 metros en los tramos rectos y 4 en los curvos.

—Las vías de reparto: El ancho mínimo cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados serán de 4,5 metros, pudiéndose reducir a 4 metros si se encuentran a menos de 60 grados.

Si el aparcamiento es en línea las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3 metros.

—Elementos constructivos: Serán todos resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga.

—Ventilación:

1. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se

hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales, alejados 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y, si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 metros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 2,50 metros.

2. Se entiende por ventilación natural aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 metros cuadrados de superficie del local, y por ventilación forzada, aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora, y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 15 metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

—Evacuación de aguas residuales: Será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos en los locales destinados a garaje.

—Protección contra incendios: Será obligatoria la instalación de un extintor de polvo y gas (o sistema equivalente) de 10 Kg. a cada 100 metros cuadrados o fracción superior al 25 por ciento. Asimismo, el garaje dispondrá de un grifo con racor y manguera por cada 500 metros cuadrados.

—Iluminación: Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego. Los locales cerrados dispondrán de bloques autónomos para el alumbrado de emergencia en número suficiente como para señalar perfectamente los recorridos de evacuación de los locales.

—Aseos: Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo.

Los de más de 2.000 dispondrán de dos retretes con lavabo.

5.61. El proyecto del espacio destinado a estacionamiento de bicicletas deberá asegurar las siguientes condiciones:

—Cada plaza de estacionamiento de bicicleta deberá estar provisto de los elementos necesarios para que el usuario del mismo pueda asegurar su vehículo y protegerlo contra el robo.

—El espacio de estacionamiento de bicicletas deberá ser accesible desde la calzada sin necesidad de que el usuario se desmonte de su vehículo.

—Las diferentes plazas existentes, sea cual sea el sistema elegido

para las mismas, deberán estar numeradas y singularizadas, de manera que los usuarios puedan adjudicarse un puesto fijo.

SECCION 2. USO RESIDENCIAL

5.62. Definición, dimensión y programa mínimo.

Se define el uso residencial como aquel destinado a la vivienda de personas y/o despacho profesional anejo a la vivienda del propietario. Este último uso sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita, y/o cuando no medie oposición justificada por parte de los otros inquilinos de una finca. En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará éste como uso básico. No obstante, se tramitará la solicitud de apertura de dicho despacho con arreglo a lo que le afecte de los artículos 4.83 a 4.90. El Ayuntamiento podrá denegar este uso si se demostrase que implica un tráfico de personas y/o cosas que le hicieran más propio de ser incluido en otro uso distinto.

Se distinguen dos clases de viviendas: la colectiva y la individual, aisladas o agrupadas, con o sin retranqueo de parcela.

Salvo para las viviendas situadas en áreas ordenadas con claves 01 y 02, para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas Ordenanzas, y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, editado por el MOPU. Si dicho Ministerio editara versiones posteriores al documento citado, se entenderá sustituido aquél por el más reciente, siempre que ni uno ni otro dispongan nada que contradiga la normativa urbanística de estas N.S.C. La vivienda mínima que se autorice estará compuesta de cocina, baño completo, estar y un dormitorio, siempre que se respeten las condiciones higiénico-sanitarias definidas para cada pieza en los manuales de diseño de viviendas V.P.O. del M.O.P.U.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

Todas las viviendas serán exteriores, esto es, tendrán huecos a calle, plaza o patio de manzana, en el que se garantice que el ancho del espacio libre frente a fachada, medido perpendicularmente a nivel del piso de vivienda, sea al menos la mitad de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la altura de la arista de coronación permitida por las presentes Ordenanzas en el muro opuesto.

5.63. Clasificación.

Se establecen en función de los grados de intensidad y modos de ocupación del suelo. Estos son:

Grupo I: Vivienda colectiva. Se entiende por tal la situada en un edificio con acceso común, para varias residencias, en régimen de propiedad horizontal.

Grupo II: Vivienda familiar. Se entiende por tal la situada en parcela independiente, en edificio aislado, agrupado, o adosado, en régimen proindiviso.

Grupo III: Vivienda temporal. Se entiende por tal la ocupada durante las campañas de cultivo, y situada en zonas de aprovechamiento agropecuario para el servicio exclusivo de dicho aprovechamiento.

5.64. Patios y ventilación.

Patios cerrados.

1). En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean, como mínimo, un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

2). Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión, 0,30 metros o cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de la edificación.

3). Los huecos de las escaleras, tendrán luces rectas con un mínimo de 3 metros.

4). La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3 metros de diámetro, como mínimo.

A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

Patios abiertos.

1). Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de 9 metros y su fondo no será superior a vez y media su ancho. En casas cuyas alturas no excedan de cinco plantas, podrá reducirse este ancho a 6 metros.

2). Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un ancho mínimo de 9 metros y un fondo no superior a 3 veces su ancho, siempre que los mismos iluminen y ventilen a locales vivideros.

3). En edificación abierta se permiten con un ancho mínimo igual

al cuarto de la altura, no inferior a 3 metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

4). Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de 3 metros.

Patios mancomunados.

1). Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

a). La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

b). No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

2). Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a contar a partir de la rasante del patio más bajo.

3). En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 3 metros, el muro de separación sólo podrá exceder en 2 metros de la rasante del patio más alto.

Cubiertas en patios de parcela.

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

Acceso a los patios.

Todos los patios deberán tener acceso desde los elementos comunes.

5.65. Tendederos.

La solución arquitectónica que se elija para los tendederos, además de cumplir con el articulado del Capítulo 4 —Condiciones Generales Estéticas de la Edificación— deberá procurar el asoleamiento de la ropa tendida, garantizando siempre la ocultación de la misma a su observación desde la vía pública.

Los tendederos dispondrán de acceso inferior, así como de sumidero para recogida de aguas.

5.66. Escaleras.

1). Salvo las excepciones que se detallan en cada caso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

2). En las edificaciones hasta cinco plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 metros.

3). En edificios de más de cinco plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

4). El ancho de cada tramo será superior a 1,30 metros, en edificios de más de cinco plantas. En los de menor altura el ancho será como mínimo de un metro.

5). La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose, excepto en las Claves 01, 02, 06 y 07, los peldaños compensados, y no pudiéndose sobrepasar la contrahuella una altura de 18,50 cm. ni la huella ser inferior a 28 cm.

6). La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 metros.

7). Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 8 metros.

5.67. Agua y electricidad.

—1) Dotación de agua potable. Las condiciones del abastecimiento y las características de la instalación asegurarán, en cocinas y cuartos de aseo, un caudal por grifo de agua fría de 0,15 l/s, y 0,10 l/s a 50 grados centígrados por grifo de agua caliente. El sistema de producción de agua caliente podrá ser centralizado o individual, instantáneo o de acumulación.

—2) La evacuación de aguas sucias quedará garantizada por un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo.

—3) En previsión de los posibles consumos que determinarán los usuarios en el correspondiente contrato con la Empresa suministradora, para el dimensionado de la acometida y las líneas generales eléctricas en la vivienda, la previsión de cargas se considerará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Personas del programa familiar	2 a 6	7 a 8
Nivel posible electrific. (en W)	5.000	8.000

Los circuitos interiores estarán diferenciados.
La dotación mínima será:

ESPACIOS	PTOS. DE LUZ	TOMAS CORRIENTE
Estancia-E	1	1 cada 6 m2.
Comedor-C	1	1
Cocina-K	1	2 (alumbrado, otros usos) 2 (calentador, electrodomésticos) 1 (cocina eléctrica)
Dormitorio doble-DD	1	3
Dormitorio simple-D	1	2
Cuarto de Aseo-A	1	1
Vestíbulo y distrib.	1 cada 5 m2.	1 cada 5 m2

5.68. Basuras y evacuación.

Todas las viviendas se someterán a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales.

5.69. Climatización.

Para viviendas en planta baja, queda prohibida la instalación de sistemas de acondicionamiento de aire a una altura menor de 3 metros y que disipe calor con molestias para los peatones. En estas viviendas, será necesario conectar a un desagüe interior a las mismas, la salida de agua de condensación del evaporador.

5.70. Cartería y señalización.

Cada vivienda dispondrá de un buzón postal propio, accesible desde el espacio público, así como de uno para cartero en los edificios de vivienda colectiva.

Antes de proceder a la señalización del edificio, se solicitará del Ayuntamiento la comunicación del número y dirección postal correspondiente, quedando prohibida la imposición de numeraciones, denominaciones, etc. a los particulares sin previa autorización municipal.

5.71. Viviendas para minusválidos.

Al respecto, y con el fin de garantizar suficiente número de viviendas y su adecuación a los requerimientos de los discapacitados físicos y/o sensoriales, se estará a lo dispuesto en el R.D. 355/1980 de 25 de enero (B.O.E. 28-2-1980) así como a las condiciones de diseño del R.D. 3148/1978 de 10-11 y O.M. de 3 de marzo de 1980 (B.O.E. 18-3-1980).

5.72. Protección contra incendios.

Todos los edificios de viviendas de más de cuatro plantas dispondrán de una columna seca por caja de escalera, normalizada por el Servicio Municipal de Bomberos. Asimismo, se instalará un extin-

tor portátil polivalente de 10 Kg. (polvo normal) por cada dos plantas, y uno por cada cuarto de contadores.

SECCION 3. USO INDUSTRIAL

Epígrafe 1. Definición, clasificaciones y molestias.

5.73. Definición.

Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados a la obtención, transformación y almacenamiento de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Incluye también talleres de reparación de automóviles. A efectos de las presentes ordenanzas, los usos industriales se regulan tanto en función de las molestias y las alteraciones que pueden producir sobre el medio ambiente, como del entorno en que se ubican.

No se entenderá por uso industrial la actividad de almacenamiento que cuente con servicio de venta directa al público en aquellos casos en los que la superficie destinada a venta supere el 25 por ciento de la superficie cubierta total afecta a la actividad.

5.74. Clasificación.

Se establecen cinco categorías dentro del uso industrial:

—1.ª categoría: Comprende actividades totalmente compatibles con el uso residencial.

—2.ª categoría: Comprende actividades solamente compatibles con usos no residenciales.

—3.ª categoría: Comprende actividades solamente compatibles con otros usos industriales.

—4.ª categoría: Comprende actividades solamente admitidas en edificios exentos de uso exclusivo y único.

—5.ª categoría: Comprende actividades especiales que deben situarse apartadas de cualquier actividad o uso.

5.75. Situación relativa.

Se refiere a las distintas modalidades de situación de las industrias entre sí y con relación a otros usos. Se distinguen seis modalidades:

—Situación A: En cualquier planta de piso o en planta sótano de edificio no destinado a uso exclusivo industrial.

—Situación B: En planta baja de edificio no destinado a uso exclusivo industrial.

—Situación C: El solar colindante con otros usos no industriales, con frente a cualquier tipo de calle.

—Situación D: En edificio industrial sobre solar colindante con otros usos industriales clasificados hasta la tercera categoría, con frente a calle cuya margen opuesta tiene uso distinto al industrial.

—Situación E: En edificio industrial adosado a otros usos industriales, con frente a calle cuya margen opuesta tiene uso industrial.

—Situación F: En edificio industrial exento sin compartir el uso con ninguna otra actividad.

5.76. Molestias e impactos ambientales.

Cada categoría de industria incluye un conjunto de actividades caracterizadas por un nivel de molestias e impactos ambientales que ha de mantenerse dentro de los intervalos definidos a continuación.

5.77. Emisiones atmosféricas.

Se refieren a los contaminantes más frecuentes que la actividad desarrollada libera a la atmósfera. Se controla la emisión tanto de polvo (partículas) como del resto de los contaminantes autorizados, ambos medidos en Kg/hora. En tanto no sea posible disponer de los medios necesarios para una medición exacta de las emisiones, se podrán utilizar métodos ópticos de evaluación tales como el de Ringelmann, consistente en la comparación visual de la tonalidad de los humos con una escala de grises calibrada de 0 a 5.

5.78. Niveles de emisión.

Se establecen cinco niveles de emisión, caracterizados por los parámetros que aparecen en el cuadro adjunto.

NIVELES DE EMISION				
EMISIONES MAX (KG/H) INDICES DE RINGELMANN				
	POLVO	OTROS	NORMAL	ARRANQUE
1	0,2	0,5	0	1
2	1	1,5	1	2
3	1,5	2	1	2
4	5	5	2	3
5	20	20	2	3

5.79. Olores.

Este impacto se refiere a aquellos contaminantes que, sin presentar

carácter tóxico, pueden suponer molestia en razón de sus propiedades malolientes. Se establecen cinco niveles de impacto:

—Nivel 1: Actividades que no emiten ningún tipo de olor perceptible.

—Nivel 2: Actividades que no emiten olores pestilentes o molestos perceptibles desde el exterior de la instalación.

—Nivel 3: Actividades que producen, manipulan o almacenan materiales putrescibles.

—Nivel 4: Actividades que emiten olores perceptibles fuera de las instalaciones, sin peligro de toxicidad.

—Nivel 5: Actividades que emiten olores molestos y tóxicos.

5.80. Ruidos.

La medida de este impacto se hará mediante sonómetro, cuya lectura indica los decibelios dB(A) alcanzados por los niveles sonoros. El nivel sonoro máximo de cada una de las cinco categorías que se detallan a continuación, se medirá a 1,5 metros de la alineación de calle del edificio emisor. Se establecen los siguientes cinco niveles:

NIVELES SONOROS				
	DURANTE EL DÍA		DE LAS 20H A LAS 8H	
	EXTERIOR	INTERIOR	EXTERIOR	INTERIOR
1	<55 dB(A)	—	<45 dB(A)	—
2	<60 dB(A)	—	<50 dB(A)	—
3	<65 dB(A)	—	<55 dB(A)	—
4	<70 dB(A)	—	<60 dB(A)	—
5	<75 dB(A)	—	<65 dB(A)	—

El nivel sonoro interior no se regula en estas Normas, pero estará a lo dispuesto sobre el particular en el Reglamento de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

5.81. Peligrosidad por riesgo de incendio o de explosión.

Se refiere al riesgo potencial de cualquier actividad por la presencia de materiales combustibles e inflamables, tanto en la construcción y decoración de la edificación como en la propia actividad desarrollada. Interesa definir los siguientes conceptos:

—Temperatura de inflamación: Es la mínima temperatura expresada en grados centígrados y a 760 mm. de presión a la que una sustancia combustible en contacto con el aire desprende la suficiente cantidad de vapor necesaria para que se produzca la inflamación. Los valores alcanzados por los materiales de uso

más frecuente se detallan en el Anejo núm. 3 de estas Normas, y son los que se habrán de tener en cuenta en el cálculo del impacto.

—Carga térmica: Es el poder calorífico de las sustancias combustibles por unidad de superficie del sector de incendio considerado. Si la carga térmica está desigualmente repartida en un sector de incendio, se adoptará la que corresponde a la zona más desfavorable, siempre que su superficie sea superior al 10 % del sector. La carga térmica se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$Q_t = \sum K_i \times P_c / S$$

Q_t = Carga térmica en megacalorías por m².

K_i = Masa en Kg de cada tipo de material combustible.

P_c = Potencia calorífica en megacalorías por Kg de cada tipo de material combustible, cuyo valor, para los principales productos, se detalla en el Anejo núm. 3 a estas Normas.

S = Superficie en m² del sector del incendio.

—Empresas de peligrosidad especial: Son las que poseen un riesgo de activación muy alto, o lo que es igual, una alta probabilidad en cuanto al riesgo de incendio. En cualquier caso, todas las que almacenan o manipulan explosivos.

5.82. Niveles de peligrosidad.

La clasificación según este impacto se basa en los parámetros descritos, según el siguiente cuadro:

NIVELES DE PELIGROSIDAD		
Q. CARGA TERMICA EN Mcal/m ² DE LOS MATERIALES CON TEMPERATURA DE INFLAMACION		
	MAYOR DE 50 C	MENOR DE 50 C
1	$Q < = 50$	$Q = 0$
2	$50 < Q < = 500$	$Q < = 100$
3	$50 < Q < = 500$	$10 < Q < = 250$
4	$Q > 500$	$Q > 250$
5	Empresas de peligrosidad especial.	

5.83. Fraccionamiento en el suministro de mercancías.

Se refiere este impacto a las molestias ocasionadas por el trasiego de vehículos de transporte de mercancías que origina la actividad industrial de la que se trate. Cuando estos vehículos tienen un tamaño incompatible con los del transporte público y privado. Se establecen tres niveles de impacto, que regirán durante el horario que establezca el Ayuntamiento; quedando garantizado el acceso,

sin limitación de tonelaje, durante el período no coincidente con el limitado:

—Nivel 1: Actividades cuyo proceso productivo permite el transporte de mercancías (tanto materias primas como productos manufacturados) en vehículos industriales de tonelaje inferior a 5 Tm.

—Nivel 2: id. de un tonelaje inferior a 15 Tm.

—Nivel 3: id. de un tonelaje superior a 15 Tm.

5.84. Frecuencia en el suministro de mercancías.

Se refiere este impacto a las servidumbres ocasionadas por el trasiego de vehículos pesados en ciertas horas del día, a través de calles en las que existen otros usos no industriales. Se establecen dos niveles:

—Nivel 1: Actividades cuyo proceso productivo no puede someterse a regulación horaria sobre las entradas y salidas de mercancía.

—Nivel 2: Actividades cuyo proceso productivo permite regular el horario del tráfico de mercancía que produce, pudiendo por tanto someterse a señalización vial según las necesidades de la zona.

Epígrafe 2. Condiciones generales de funcionamiento.

5.85. No podrá utilizarse ni ocuparse suelo o edificios para usos industriales cuando éstos produzcan molestias y agresiones en tal grado que los demás usos y actividades se vean afectados de forma grave, lo cual se comprobará según las previsiones definidas en estas NN.SS. y en otras normativas que puedan afectar a este uso.

5.86. Para la clasificación de las actividades como «molestas», «insalubres», «nocivas» o «peligrosas», se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, con respeto, en todo caso, a las presentes Normas. La inclusión de una actividad en el Registro Municipal de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, no supondrá su inclusión automática en una categoría determinada de entre las establecidas por estas normas, sino que deberá adoptar las medidas correctoras que los servicios técnicos municipales impongan, con el fin de adaptarse a los niveles de impacto admisibles en la zona en la que la industria se encuentre ubicada, en razón de la aplicación de la presente normativa.

5.87. Los edificios industriales clasificados en situación C, D, E, y F deberán cumplir las siguientes condiciones:

—a) El acceso deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas, excepto para las situaciones de edificio exento.

—b) El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por cada 100 m² de nave, y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras sobre la vía pública.

—c) Los accesos deberán ubicarse en calles de anchura entre alineaciones no menor de 12 metros.

d) El acceso de mercancías será exclusivo e independiente del de personal, hasta las líneas de fachada.

5.88. Contaminación atmosférica.

Los límites máximos admisibles de inmisión de las distintas sustancias contaminantes corresponderán a los establecidos en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 1972 y Reglamentos complementarios. Hasta dichos valores, y si no existen disposiciones adicionales que los modifiquen, rigen las normas y límites que se detallan en los artículos correspondientes.

El Ayuntamiento podrá establecer limitaciones más estrictas tanto en los límites de emisión como en la calidad de los combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados en algunas zonas así lo aconsejan. En este sentido, podrá desarrollarse una ordenanza municipal de calidad del aire que complemente esta normativa.

5.89. Radiaciones.

Aquellas empresas que, en razón de su actividad, utilicen material radioactivo, habrán de estar a lo dispuesto en el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes (R.D. 2519/1982, B.O.E. 8 oct. 82). La instalación industrial se concebirá con los suficientes elementos de protección como para garantizar que sus emisiones ionizantes, medidas en cualquiera de los lindes del solar, no rebasen el límite anual para el caso de exposición total homogénea del organismo, referida a un período de doce meses consecutivos, y que se fija en 5 mSv (0,5 rems). Tampoco podrá rebasarse una emisión que para un período de tiempo determinado, supere los 50 mSv (5 rems).

El Ayuntamiento podrá ordenar la instalación de dosímetros en las lindes de la propiedad, con el fin de verificar que no se rebasan los límites indicados.

5.90. Vibraciones.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca, en locales contiguos, vibraciones superiores a los umbrales de percepción, entendiéndose por ellas a cualquier movimiento del suelo, paredes o estructura, capaz de originar sensación de vibración en la persona.

5.91. Aguas residuales.

Los vertidos industriales de aguas residuales deberán reunir las siguientes características:

- ausencia de material inflamable y/o explosivo.
- ausencia de gruesos que puedan obstruir la alcantarilla.
- tendrán un pH comprendido entre 6 y 9.
- la temperatura será inferior a 40 grados centígrados.
- cantidad de sulfatos < 1500 ppm.
- cantidad de materias en suspensión < 1000 ppm.
- cantidad de materias sedimentables < 10 ml/l.
- cantidad de sulfuros < 5 ppm.
- cantidad de cianuros < 2 ppm.
- cantidad de formaldehído < 20 ppm.
- cantidad de dióxido de azufre < 5 ppm.
- cantidad de cromohexavalentes < 0,5 ppm.
- cantidad de cromo total < 5 ppm.
- cantidad de cobre < 3 ppm.
- cantidad de níquel < 5 ppm.
- cantidad de zinc < 10 ppm.
- cantidad de plomo < 1 ppm.
- cantidad de sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión de las instalaciones electromecánicas de la depuradora.

Epígrafe 3. Condiciones de funcionamiento de las distintas categorías.

5.92. La categoría 1 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

CATEGORÍA 1. TOTALMENTE COMPATIBLE CON USOS RESIDENCIALES						
	EMISIO- NES	OLORES	RUIDOS	PELI- GRO	FRACC MERC	FREC SUMI- NISTRO
A	1	1	1	1	1	2
B	1	1	1	1	1	2
C	1	1	1	1	1	2
D	1	1	1	1	1	2
E	1	1	1	1	1	2
F	1	1	1	1	1	2

5.93. La categoría 2 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

CATEGORÍA 2. SOLO COMPATIBLE CON USOS NO RESIDENCIALES						
	EMISIO- NES	OLORES	RUIDOS	PELI- GRO	FRACC MERC	FREC SUMI- NISTRO
A	1	2	2	1	1	2
B	1	2	2	1	1	2
C	1	2	2	1	1	2
D	2	2	2	2	1	2
E	2	2	2	2	2	1
F	2	2	2	2	2	1

5.94. La categoría 3 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

CATEGORÍA 3. SOLO COMPATIBLE CON OTROS USOS INDUSTRIALES						
	EMISIO- NES	OLORES	RUIDOS	PELI- GRO	FRACC MERC	FREC SUMI- NISTRO
A	—	—	—	—	—	—
B	—	—	—	—	—	—
C	—	—	—	—	—	—
D	2	2	2	2	1	2
E	3	3	3	3	2	1
F	3	3	3	3	3	1

5.95. La categoría 4 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

CATEGORÍA 4. EDIFICIOS EXENTOS DE USO EXCLUSIVO Y ÚNICO						
	EMISIO- NES	OLORES	RUIDOS	PELI- GRO	FRACC MERC	FREC SUMI- NISTRO
A	—	—	—	—	—	—
B	—	—	—	—	—	—
C	—	—	—	—	—	—
D	—	—	—	—	—	—
E	—	—	—	—	—	—
F	4	4	4	3	3	1

5.96. La categoría 5 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

CATEGORÍA 5. EN EDIFICIOS APARTADOS DE CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD						
	EMISIO- NES	OLORES	RUIDOS	PELI- GRO	FRACC MERC	FREC SUMI- NISTRO
A	—	—	—	—	—	—
B	—	—	—	—	—	—
C	—	—	—	—	—	—
D	—	—	—	—	—	—
E	—	—	—	—	—	—
F	—	—	—	—	—	—

Epígrafe 4. Regulación de las actividades extractivas.

5.97. Se considerarán áreas extractivas aquellas en las que temporalmente se realicen actividades de extracción de áridos, tierras, explotación de canteras y similares. Estas actividades tendrán siempre carácter temporal y provisional.

5.98. Se prohíbe cualquier actividad extractiva en los suelos urbanos y/o aptos para la urbanización, así como en el suelo no urbanizable protegido y en las zonas de servidumbre y protección de vías de cualquier naturaleza. Asimismo se prohíben, cualquiera que sea la calificación del suelo, en una franja de 500 metros a partir del límite del suelo urbano o apto para la urbanización.

SECCION 4. USO COMERCIAL.

Epígrafe 1. Definición.

5.99. Se define como uso comercial el desarrollado en locales de servicio público, destinados a la compraventa al por menor de mercancías y servicios comprendidos en las agrupaciones 64 (comercio al por menor) y 97 (servicios personales) y en los grupos 671 y 679 (reparaciones de artículos eléctricos para el hogar y otros bienes de consumo) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) de 1975, así como las sucursales bancarias.

También se considera uso comercial el desarrollo de actividades industriales y de almacenamiento siempre que, perteneciendo a la categoría primera de dicho uso (ver sección 3) la superficie de local destinada a la venta al público supere el 25 por cien de la total cubierta afecta a la actividad.

Epígrafe 2. Clasificación.

5.100. Se establecen seis grupos dentro del uso comercial:

—Grupo I: Comercio diario de alimentación, bebidas y tabaco (Grupo 641 de la C.N.A.E.), en local menor de 150 m².

—Grupo II: Comercio ocasional, constituido por el resto del comercio al por menor (Grupos 642 a 647, y los 671 t 679), los servicios personales.

(Agrupación 97), sucursales bancarias, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de 250 m².

—Grupo III: Comercio mixto al por menor en grandes superficies (Grupo 648) con locales mayores de 250 m². y menores de 2.000 m². pertenecientes a la misma razón comercial.

—Grupo IV: Locales comerciales en pasajes, galerías o mercados, con despachos independientes hasta 2.000 m².

—Grupo V: Comercio mixto al por menor en grandes superficies (Grupo 648) y locales comerciales en pasajes, galerías o mercados con despachos independientes y una superficie total comprendida entre los 2.000 m² y los 6.000 m².

—Grupo VI: Locales industriales o de almacenamiento con venta mayorista o venta directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.

—Grupo VII: Venta esporádica en locales provisionales (mercadillos, ferias, etc.).

Epígrafe 3. Condiciones de los locales.

5.101. Los locales de uso comercial, además de la legislación vigente, incluidos los índices actualizados de medidas correctoras de más frecuente uso de la Subcomisión de Elaboración del Estado con las Corporaciones Locales, en cuanto le fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

—1) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m². y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.

—2) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, o de plantas superiores si se autorizase el uso comercial en ellas.

—3) Excepto en las Claves 01 y 02, los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

—4) En caso de construirse sótano, la altura libre mínima será de 2,60 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y solamente para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.

—5) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de 1 metro para los grupos I y II y de 1,30 metros para los grupos III, IV y V.

6) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios mínimos:

Por cada 20 m² o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación.

A partir de 200 m² y/o 10 empleados, se instalarán con absoluta independencia para hombres y mujeres, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial. Para el comercio encuadrado en la Rúbrica 648 del C.N.A.E. (supermercados, mercados, almacenes, galerías de alimentación), se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

Por cada 50 m² de local, se proveerá una chimenea de ventilación estática, lo que habrá de tenerse en cuenta en el diseño del edificio cuyos bajos se destinen a locales comerciales.

—7) Los locales comerciales del ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas en tanto no se modifiquen las N.S.C.

Epígrafe 4. Locales con uso fuera de la ordenación.

5.102. Los usos existentes en primitivos usos de viviendas disconformes con las presentes N.S.C., por cualquier motivo, (uso, calificación del suelo, etc.) se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad.

Los usos existentes a la entrada en vigor de las N.S.C. que fueran disconformes con el mismo en virtud de la aplicación de las condiciones de los locales, no quedarán sujetos a la condición de Fuera de Ordenación en tanto no cambie la titularidad y/o actividad del local.

SECCION 5. USO DE OFICINAS

Epígrafe 1. Definición.

5.103. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas

de carácter administrativo, financiero, gastos, profesionales y despachos privados. Según la C.N.A.E., este uso comprende las actividades incluidas en la Agrupación 63 (intermediarios del comercio), los Grupos 755 y 756 (Agencias de viajes e intermediarios del transporte), las Agrupaciones 81 (Bancos e instituciones financieras), 82 (Seguros), 83 (auxiliares financieros, de seguros y actividades inmobiliarias), 84 (servicios prestados a empresas), 85 (alquiler de bienes muebles) y 86 (alquiler de bienes inmuebles), y los grupos 962 y 964 (distribución de películas cinematográficas, radiodifusión y televisión). Incluye asimismo centros para el tratamiento y la transmisión de datos.

Epígrafe 2. Clasificación.

5.104. Se distinguen dos grupos a efectos de las presentes ordenanzas:

—Grupo I: Oficinas e instituciones financieras, abiertas al público (755, 81, 82 y 85 de la C.N.A.E.).

—Grupo II: Servicios privados de consulta, asesoría despachos o estudios sin servicio directo al público (63, 756, 83, 84, 86, 962, 964, de la C.N.A.E.).

Epígrafe 3. Condiciones de los locales.

5.105. Los locales de uso de oficinas, además de la legislación vigente, en cuanto le fuere de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

—1) Cuando se prevea un acceso de público superior a las 50 personas/día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.

—2) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja, situados en planta baja.

—3) Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

4) En el caso de construirse sótano, la altura libre mínima será de 2,60 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y sólo para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.

—5) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1 metro para el Grupo II y de 1,30 para el Grupo I.

—6) Los locales de oficinas cumplirán los siguientes servicios mínimos:

—Por cada 200 metros cuadrados, (o fracción), 1 W.C. y 1 lavabo.

—A partir de 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial.

—Para las oficinas encuadradas en la rúbrica 648 del C.N.A.E., se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

En el caso de los locales del Grupo II, se deberán cumplir las condiciones establecidas para las viviendas.

Epígrafe 4. Locales con uso fuera de la ordenación.

5.106. Los usos existentes en primitivos edificios de viviendas disconformes con las presentes N.S.C., por cualquier motivo, (uso, calificación del suelo, etc.) se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad. No se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan de la superficie máxima establecida.

Los usos existentes a la entrada en vigor de las N.S.C. que fueran disconformes con el mismo en virtud de la aplicación de las condiciones de los locales, no quedarán sujetos a la condición de Fuera de Ordenación en tanto no cambie la titularidad y/o actividad del local.

SECCION 6. USO HOTELERO Y HOSTELERO

Epígrafe 1. Definición.

5.107. Es el uso que corresponde a aquellos establecimientos de servicio al público destinados tanto al alojamiento temporal como a actividades complementarias: restaurantes, cafés, etc. comprendidas en los grupos 65 y 66 del C.N.A.E.

Epígrafe 2. Clasificación.

5.108. A efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

—Grupo I: Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con espectáculos (652).

—Grupo II: Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes sin espectáculos. (Rúbrica 651 y 653).

—Grupo III: Establecimientos para alojamiento temporal, incluidas

sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garajes, pistas deportivas, etc. (661, 662 y 669 de la C.N.A.E.).

Epígrafe 3. Condiciones de los locales.

5.109. Los locales tendrán que cumplir la normativa de obligado cumplimiento existente sobre la materia, y cumplirán en las zonas de residencia de usos hoteleros las condiciones (de patios y tamaño de locales) fijadas en la presente normativa para el uso de la vivienda.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Para los Grupos I y II se exigirá la existencia de un aseo de hombres y otro de mujeres, provistos ambos de lavabo e inodoro por cada fracción de 100 m². Los de hombres dispondrán, además, de un urinario por cada fracción de 100 m².

SECCION 7. USO CULTURAL, ESPECTACULOS Y SALAS DE REUNIÓN

Epígrafe 1. Definición.

5.110. Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo. Se incluyen las actividades contempladas en los grupos 963 (salas de cine), 965 (otros espectáculos salvo cine y deporte) y 969 (servicios recreativos).

Epígrafe 2. Clasificación.

5.111. A efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

- Grupo I: Establecimientos de hasta 100 asistentes.
- Grupo II: Establecimientos entre 100 y 300 asistentes.
- Grupo III: Establecimientos de más de 300 asistentes.
- Grupo IV: Establecimientos para espectáculos al aire libre.

Epígrafe 3. Condiciones de los locales.

5.112. En todos los casos y categorías cumplirán las condiciones fijadas por la normativa vigente.

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

Los establecimientos cumplirán simultáneamente las condiciones establecidas para el Uso de Comercio, y sus instalaciones las establecidas para el Uso Industrias, cuando les fuera de aplicación.

En sótanos sólo se permiten almacenes o aseos, no conmutando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.

SECCION 8. USO EDUCATIVO

Epígrafe 1. Definición.

5.113. Es el uso que corresponde a edificios y locales públicos y privados que se destinen principalmente a la Enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

Epígrafe 2. Clasificación.

5.114. A efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

- Grupo I: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas.
- Grupo II: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta ochenta plazas.
- Grupo III: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos de más de ochenta plazas.
- Grupo IV: Guarderías infantiles.
- Grupo V: Centros de educación preescolar, EGB, BUP, FP y Educación Especial.

Epígrafe 3. Condiciones de los locales.

5.115. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:

- 1) Se establece una superficie mínima de al menos dos metros cuadrados netos de aula por alumno.
- 2) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales será de 1 m. para el Grupo I y de 1,30 metros para los grupos restantes.
- 3) Para todos los grupos, se proveerán aseos independientes para hombres y mujeres.
- 4) Los locales de enseñanza serán exteriores y dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.
- 5) Se dispondrá alumbrado de emergencia a razón de 15 lux/m².

SECCION 9. USO SANITARIO

Epígrafe 1. Definición.

5.116. Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

Epígrafe 2. Clasificación.

5.117. A los efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

—Grupo I: Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios con internamiento, correspondientes a los grupos 941, 942 y 946 de la C.N.A.E.

—Grupo II: Clínicas en régimen de consultas externas, y consultas veterinarias de menos de 200 m². (943 y 944 de la C.N.A.E.).

—Grupo III: Otros centros veterinarios.

Epígrafe 3. Condiciones de los locales.

5.118. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso, las de Uso Hotelero que le fueren de aplicación.

SECCION 10. USO RELIGIOSO

Epígrafe 1. Definición.

5.119. Es el uso correspondiente a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

Epígrafe 2. Clasificación.

5.120. A los efectos de las presentes ordenanzas se establece:

—Grupo I: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja (Rúbrica 955 del C.N.A.E.).

—Grupo II: Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja (Rúbrica 955 del C.N.A.E.).

Epígrafe 3. Condiciones de los locales.

5.121. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en el caso del Grupo II, las residencias cumplirán las condiciones del Uso Hotelero.

En todo caso, para las condiciones comprendidas en el Grupo I se estará a lo dispuesto para los edificios de Uso de Espectáculos y Salas de Reunión de aforo equivalente, y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad frente a pánico e incendio, etc.

SECCION 11. USO DEPORTIVO

Epígrafe 1. Definición.

5.122. Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Epígrafe 2. Clasificación.

5.123. A los efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

—Grupo I: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores (Rúbrica 968 del C.N.A.E.).

—Grupo II: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores (Rúbrica 968 del C.N.A.E.).

Epígrafe 3. Condiciones de los locales.

5.124. Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes, y para las del Grupo II las condiciones fijadas para el uso de Espectáculos-Salas de Reunión.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la editada por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

SECCION 12. USO DE ESPACIO LIBRE, ZONAS VERDES, Y DE ACAMPADA

Epígrafe 1. Definición.

5.125. Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, protección y aislamiento de las vías de la red principal, de las zonas y establecimiento que lo requieran y conseguir una mejor composición estética de la ciudad. Se incluye igualmente el uso de acampada al aire libre.

Epígrafe 2. Clasificación.

5.126. A los efectos de las presentes Ordenanzas se establecen dos grupos:

—Grupo I: Espacios libres y zonas verdes.

—Grupo II: Acampadas de turismo.

Epígrafe 3. Condiciones.

5.127. Los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos incluidos como sistema general de nivel urbano señalados con este fin, serán necesariamente de uso y dominio público. Sólo se permitirán construcciones para servicios como evacuatorios pequeños, almacenes para herramientas de conservación y mantenimiento, e instalación de bares y kioscos de una superficie total edificable de 30 metros cuadrados por unidad.

El uso de acampada deberá cumplir las siguientes particulares:

1. Cumplirán lo establecido en el R.D. de 27 de agosto de 1982,

O.M. de 28 de julio de 196, Decreto 3787/70 de 19 de Diciembre (B.O.E. 18 de enero de 1971) y restante normativa específica.

2. La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 200 campistas y un máximo de 500 con independencia de que sean en tienda o caravana.

3. La dimensión mínima de terreno adscrito a un campamento de turismo, deberá constituir una finca única de 6.000 metros cuadrados a 15.000 metros cuadrados para los intervalos de capacidad antes expresados, equivalentes a 30 metros cuadrados brutos por acampados y 17 metros cuadrados útiles.

4. Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso, adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

5. Los campamentos de turismo se consideran como Uso Autorizable, en la categoría de Suelo No Urbanizable que así se especifique. Entre la documentación exigible para su autorización, deberá presentarse proyecto de campamento de turismo, en el que se recojan todos los datos técnicos y de diseño exigidos en los artículos siguientes. Deberá incluir también un Estudio de Impacto Ambiental.

6. El cambio de uso, o abandono del uso, de campamento de turismo exigirá trámite análogo al de su autorización, con posibilidad de perder, de esta forma, el carácter indivisible condicionado por el apartado 4.

7. La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidos en el proyecto.

8. La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 500 metros.

9. Será de aplicación de O.M. 2.10.1957, sobre instalaciones en cercanías a carreteras y caminos.

10. Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.

11. Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

12. El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 metros. El ancho mínimo será de 3 metros, para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.

13. La existencia del viario o infraestructura que exijan estas ins-

talaciones, en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.

14. Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 metros.

15. Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determine la legislación específica.

16. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.

17. Se recomienda el servicio de restaurante que podrá seguir funcionando fuera de temporada. Su dimensionamiento, así como el de las restantes edificaciones complementarias, responderá a las necesidades reales del campamento.

18. Ninguna edificación podrá tener más de una planta.

19. Se recomienda la utilización de terrenos de dimensiones regulares y proporción, frente igual a 1, fondo igual a 2, para mejor aprovechamiento de la superficie de acampada.

20. Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de 5 metros.

21. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse con árboles o arbustos.

22. Deberá preverse una superficie del 15 por ciento de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

23. Las plantas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 metros de la carretera de acceso y 30 metros del camino de acceso.

SECCION 13. USO AGROPECUARIO

Epígrafe 1. Definición.

5.128. Se consideran agropecuarios los usos relacionados directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

Epígrafe 2. Clasificación.

5.129. A los efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

—Grupo I: Almacenado y/o secado de productos agrícolas por medios naturales.

- Grupo II: Secado de productos agrícolas por medios artificiales.
- Grupo III: Horticultura en pequeña explotación doméstica para consumo propio.
- Grupo IV: Viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados.
- Grupo V: Cultivos agrícolas intensivos o extensivos para autoconsumo o para el mercado.
- Grupo VI: Ganadería doméstica en pequeña explotación para consumo propio (avícola y conejera hasta 15 aves y 25 conejos).
- Grupo VII: Ganadería extensiva vinculada a la utilización directa de los recursos del suelo.
- Grupo VIII: Ganadería extensiva con estabulación de ganado: vacuno, ovino, caprino, caballo, mular, asnal, porcino, avícola (más de 15 aves) y cunicultura (más de 25 conejos).
- Grupo IX: Apicultura.
- Grupo X: Piscicultura en explotaciones fuera de los cauces de los ríos.
- Grupo XI: Forestal.

Epígrafe 3. Condiciones.

5.130. Las construcciones destinadas a este uso estarán a lo dispuesto a la legislación agraria sobre el particular, quedando, en todo caso, prohibido el secado y curado de productos agrícolas por medios artificiales en locales situados en plantas bajas de edificaciones destinadas a otro uso.

Las edificaciones respetarán el entorno natural, y no serán realizadas con materiales friables o provisionales.

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION E HIGIENE EN LA EDIFICACION

SECCION 1. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

5.131. Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto en los diversos apartados anteriores, quedan sometidos al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presume una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruido, olores y vibraciones, y elementos que modifiquen la escena urbana. A este efecto, será de obligado cumplimiento

la Ley del Medio Ambiente Atmosférico, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y otras disposiciones legales sobre estos extremos.

SECCION 2. PROTECCION CONTRA INCENDIOS Y PANICO

5.132. En tanto que los Ayuntamientos no adopten una normativa específica para prevenir los incendios, regirán los artículos de esta ordenanza que se refieran a este extremo.

—a). Todos los itinerarios susceptibles de ser utilizados por un vehículo bomba tendrán expedito el paso. En general, ningún edificio podrá construirse de manera que su distancia máxima a un acceso rodado impida el normal desenvolvimiento de una operación de extinción de incendios.

—b). La red de hidrantes contra incendios habrá de ser homologada por el Ayuntamiento, y se garantizará presión y caudal permanente en la misma mediante su empalme a depósito regulador.

5.133. Todos los locales de uso público dispondrán al menos de un extintor de 10 Kg. por cada 100 metros cuadrados, si la normativa específica para el local no dispusiera otras especificaciones más estrictas.

5.134. Todas las puertas de salida de los locales de uso público dispondrán de una señalización luminosa con la palabra «SALIDA». La misma estará alimentada por una fuente de energía propia, con autonomía mínima de dos horas de funcionamiento.

5.135. Todas las puertas de acceso a los locales públicos abrirán hacia el exterior. En usos en los que se prevea una concentración de público superior a cien personas, será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales.

5.136. Los locales descritos en el artículo anterior habrán de construirse y decorarse con materiales ignífugos. Los Ayuntamientos, a propuesta de sus servicios técnicos, procederán a la clausura de aquellos locales en los que se haya empleado material inflamable. Para la determinación de este particular, se utilizarán los criterios que se establecen en la «Ordenanza primera de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid» (B.O.E. 74, suplemento, de 26-3-1976).

SECCION 3. AISLAMIENTOS

5.137. Será de obligado cumplimiento la NBE-CT-79, «Norma Básica sobre Condiciones Térmicas en los Edificios».

Los Ayuntamientos podrán, dentro del marco de la legislación aplicable a las Haciendas Locales, estudiar la concesión de beneficios

en forma de reducción o exención de impuestos, tributos, aranceles y otras figuras similares de carácter municipal, a aquellos propietarios que diseñen sus construcciones con una especial atención a los aspectos de ahorro energético, tales como aislamientos suplementarios, instalación de fuentes energéticas por aprovechamiento de la radiación solar o la fuerza eólica, etc.

CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES ESTETICAS DE LA EDIFICACION

SECCION 1. CONDICIONES GENERALES

5.138. De acuerdo con lo previsto en el artículo 3 de la Ley del Suelo, en su apartado k), la administración urbanística competente en materia de planeamiento tiene facultades para orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

5.139. Por tanto, el fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento que, a través de las Ordenanzas de las presentes N.S.C., y en virtud de lo dispuesto en los artículos 73 de la LS y 98 del RP, regula las características estéticas de las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores preexistentes histórico-artísticos, sino que más bien ha de ser una legítima aspiración de cualquier espacio edilicio en que se desarrolle una actividad humana.

Consiguientemente, los Ayuntamientos podrán denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

5.140. Las edificaciones de la Comarca quedan clasificadas en 3 grupos a efectos de las condiciones estéticas que han de cumplir según el grado de presencia, unidad, representatividad e individualidad que posea el entorno sobre el que se asienta la misma edificación; éstos son:

- 1. Edificación en el interior de los perímetros de especial protección de los cascos históricos.
- 2. Edificación en zonas urbanas y/o aptas para urbanizar en el interior del perímetro definido por las clasificaciones correspondientes.
- 3. Resto de la comarca.

5.141. Las condiciones generales estéticas se definen con la sufi-

ciente precisión como para que la concesión de una licencia, no quede sometida a la discrecionalidad que es ajena al acto reglado; no obstante, y para evitar una rigidez en la aplicación de la ordenanza que pudiera interferir con las aportaciones arquitectónicas de especial calidad, las ordenanzas estéticas se aplicarán con arreglo al criterio siguiente:

—a) Aplicación vinculante de la Ordenanza: Si el proyecto se tramitare por el procedimiento abreviado (T1) o normal (T2), será de obligado cumplimiento la Ordenanza estética en su totalidad.

—b) Aplicación orientadora de la Ordenanza: Si el proyecto se tramitare por el procedimiento especial (T3), se aceptan modificaciones a las ordenanzas excepto para aquellos aspectos para los que el articulado de este capítulo define como obligatorios al declarar la inexistencia de tolerancia para su modificación. En estos casos, la documentación del proyecto deberá justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta representa una mejora al paisaje urbano respecto del que se obtendría por aplicación vinculante de la ordenanza estética. Dicha tolerancia no es de aplicación a los edificios incluidos en el grupo 2.

SECCION 2. CONDICIONES PARTICULARES

Epígrafe 1. Grupo 1. Edificación en el interior de los perímetros de especial protección de los cascos históricos.

5.142. Para todos aquellos recintos grafiados en el plano k de cada casco, y que se consideran como de especial protección, regirá la Orden de 20 de noviembre de 1964 por la que se aprueban las instrucciones formuladas por la Dirección General de Bellas Artes para la aprobación de los proyectos de obras en las poblaciones declaradas «Conjunto-histórico-artístico» (B.O.E. 14-6-1965). Cuando el recinto disponga en la actualidad de la correspondiente declaración, el informe de la Dirección General de Bellas Artes, así como la inspección de las obras por parte de los Servicios Técnicos de dicho organismo, será naturalmente obligatorio. Para los restantes recintos del plano k, y en tanto no se incoe el oportuno expediente de declaración de «Conjunto-histórico-artístico» se exigirá igualmente el mencionado informe como trámite previo a la concesión de licencia.

5.143. Con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior, será de obligado cumplimiento el epígrafe siguiente también en este recinto, en todo lo que no se oponga a los dictámenes de Bellas Artes. Se exceptúa la prohibición de construir cuerpos cerrados volados y balcones corridos en los recintos de especial protección, debiendo éstos, cuando se proyecten, adaptarse a las características arquitectónicas del entorno protegido.

Epígrafe 2. Grupo 2. Edificación en zonas urbanas en el interior del perímetro definido por las clasificaciones correspondientes.

5.144. Se refiere a la edificación comprendida en los recintos mencionados que aparecen grafiados en los planos normativos. La edificación estará a lo dispuesto en los artículos siguientes.

5.145. Parámetros verticales de la edificación.

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua, sin llagueados.

—a) Materiales: No se acusarán con materiales distintos los elementos constructivos, tales como cantos de forjado, estructura, etc.

En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales (tales como revoco rugoso, cantería, etc.) hasta una altura máxima de 1,50 metros. Se prohíben los zócalos de plaqueta cerámica y similares. No hay tolerancia para sustitución total de los materiales de fachada por ladrillo visto, cuya utilización queda expresamente prohibida en la Comarca.

—b) Disposición: Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera que los locales de esta planta quedarán delimitados por elementos arquitectónicos propios del edificio. Sobre estas partes queda prohibida la instalación de elementos que distorsionen el carácter de la edificación.

—c) Hastiales: Aquellas parcelas con hastiales laterales exentos deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilizan para la fachada principal. Podrán estudiarse soluciones de encuentro entre el material de cubierta y el de fachada, existiendo la posibilidad de extender aquél sobre la totalidad o parte del hastial.

—d) Color: El color predominante será el blanco, autorizándose también los siguientes: gris, ocre claro y gamas intermedias. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, así como para reproducción de diseños originales de las fachadas según la tradición verata.

5.146. Pavimentos.

—a) Materiales: Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que se fije el proyecto de urbanización para los itinerarios peatonales, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, tengan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él. Deberá solicitarse del Ayuntamiento el modelo de pavimento a utilizar, el cual puede no coincidir con el actual si se trata de una calle sometida a «mejora ambiental».

5.147. Huecos de fachada.

—a) Huecos en planta baja: No tendrán, en ningún caso, una anchura superior a 3 metros. Entre hueco y hueco, se respetarán aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores. Esta condición regirá también para aquellos locales que tengan fachada superior a los 3 metros, que habrá de fraccionarse.

—b) Fenestración de las plantas superiores: Se prohíben las soluciones arquitectónicas que subrayen la continuidad vertical u horizontal entre los diferentes huecos de fachada mediante superpuestos, y/o impostas de distinto material, textura o color.

Esta continuidad, si se desea, se obtendrá mediante las proporciones de los huecos y su disposición relativa.

En ningún caso los huecos tendrán una anchura superior a los 2,50 metros. La separación horizontal entre huecos será igual o superior a un tercio de su anchura.

La superficie ocupada por los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, no podrá exceder del 50 por cien de la superficie total de dicha fachada.

—c) Materiales: Queda prohibida la utilización de carpintería de aluminio anodizado en su color o en colores estridentes, y de acero inoxidable.

5.148. Cubiertas.

—a) Las cubiertas serán inclinadas y con una pendiente máxima de 20 grados. Quedan prohibidas las cubiertas planas en más de un 20 por ciento de la superficie total cubierta, sin que la zona plana tenga impacto visual en la percepción del edificio desde el viario público.

Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón, las placas de amianto-cemento de color distinto de su gris natural y cualquier otro material análogo. Quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación tipo pizarrita, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, así como los colores estridentes.

5.149. Cerramientos y celosías.

—a) Los cerramientos de los espacios libres se ejecutarán con el mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales.

—b) Celosías: Se colocarán celosías para ocultar a los espacios públicos los tenderos. Estas permitirán en lo posible el asoleamiento.

to directo de la ropa tendida. Por lo demás regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales y las cubiertas.

5.150. Construcciones por encima de la altura.

Estas construcciones se destinarán a satisfacer necesidades técnicas del edificio, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

Elementos técnicos y mecánicos: Todos estos elementos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.

5.151. Edificios singulares.

Dada la imprevisibilidad de las soluciones arquitectónicas específica que vayan a desarrollar los diferentes edificios públicos, no se regula su disposición formal. No obstante, todos los edificios singulares estarán a lo dispuesto en este Título en todo aquello que no venga imposibilitado por las características propia de su programa de necesidades. También será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, la tramitación de licencia tipo T3, aunque se trate de proporciones oficiales, ya que éstas están igualmente sometidas al acto administrativo de concesión de licencia.

5.152. Pavimentación de los espacios públicos de cesión.

Se pavimentarán los itinerarios viales con continuidad en los materiales. Se podrán utilizar combinaciones de materiales para enfatizar un determinado espacio urbano. El tipo de pavimento elegido permitirá la entrega del espacio pavimentado público (existente o previsto) al privado, sin solución de continuidad. El proyecto de urbanización detallará el despiece del pavimento en las zonas en que proceda.

5.153. Jardinería de los espacios públicos de cesión.

Se utilizará la vegetación, en el proyecto de jardinería, de tal manera que se cumplan las siguientes condiciones:

—a) Se procurará, con la elección de las especies, que haya variedad en floración, de manera que a lo largo de todas las estaciones del año pueda disponerse de ciertos enclaves vegetales con colorido.

—b) La vegetación se estudiará de tal manera que con la misma se creen enclaves singularizados que enfatizen y se integren con el espacio urbano.

—c) El arbolado existente se integrará en el proyecto de jardinería de tal manera que no sufra deterioro por causa de cambio de condiciones higrométricas, pH o asoleamiento, debido a las nuevas especies que se prevea plantar en sus inmediaciones.

5.154. Mobiliario urbano y elementos de servicio.

—a) Elementos de alumbrado: se dispondrá de tal manera que se garantice tanto la uniformidad de la iluminación de los espacios viales para tráfico, como la diversidad de los espacios e itinerarios para el peatón, utilizando el alumbrado público para significar aquéllos que puedan resultar de mayor interés, y respetando los modelos municipales cuando éstos vengan determinados para una determinada zona (calles de mejora ambiental).

—b) Los Bancos: Se instalarán bancos de un diseño tal que no sea imitativo de modelos históricos. Serán de material duradero e incombustible.

—c) Papeleras. Misma observación que el artículo anterior.

5.155. Otras condiciones.

Para el resto de determinaciones no establecidas en el presente epígrafe, se estará, sin contravenir éstas, a lo establecido en las Condiciones Generales Estéticas.

Epígrafe 3. Grupo 3. Resto de la Comarca.

5.156. La composición estética será libre, con independencia del cumplimiento de las condiciones normativas de carácter general que le sean de aplicación y de lo expuesto en las condiciones generales de este capítulo, respecto a la defensa de la calidad estética de las construcciones por parte de la autoridad local.

CAPITULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACION

SECCION 1. DEFINICIONES

5.157. Cada una de las zonas edificables —o susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del planeamiento— de la Comarca de Vera viene encuadrada, a efectos normativos, a través de una expresión alfanumérica compuesta por cuatro partes, que indican otras tantas condiciones que caracterizan el suelo, de acuerdo con el criterio expuesto en los artículos siguientes.

Epígrafe 1. Clases de suelo.

5.158. El primer término de la expresión viene formado por una letra mayúscula que indica la clase de suelo de acuerdo con la clasificación siguiente:

U— Suelo urbano y, por tanto, susceptible de ser construido sin necesidad de planeamiento de rango inferior. Las zonas encabezadas con esta letra son de dominio privado, y ello permite distinguir entre espacios libres y equipamientos privados, de los de naturaleza pública.

A— Suelo apto para la urbanización, señalado como directriz para la transformación de las N.S.M. en aquellos municipios que requieran en el futuro un planeamiento de rango superior.

R— Suelo no urbanizable.

Epígrafe 2. Uso estructurante.

5.159. El segundo término de la expresión lo forman tres letras que expresan su uso estructurante, de acuerdo con la siguiente leyenda:

VIV— Vivienda.

IND— Industria.

COM— Comercio.

INS— Instituciones y hostelería.

DEP— Deportivo.

VER— Verde.

OFC— Oficinas.

MIX— Mixto.

LIB— Libre permanente.

ROD— Rodoviario.

PRT— Protección.

INF— Infraestructura de servicios técnicos.

Epígrafe 3. Intensidad de ocupación.

5.160. El tercer término de la expresión lo forman dos dígitos; esta clave permite identificar las condiciones de zona y se desglosa con detalle en la sección 2 de este capítulo.

Epígrafe 4. Situación.

5.161. El cuarto término de la expresión lo forma un número romano, referido a aspectos de procedimiento, cuyo significado ha sido expuesto en el Título IV, Capítulo 1, Sección 3 de estas Normas (Tramitación y procedimiento), artículos 4.21 a 4.26.

SECCION 2. INTENSIDAD DE OCUPACION DE LAS CLAVES

Epígrafe 1. Clave 01. Residencial en cascos, sin huerto.

5.162. Definición.

Regula la edificación en aquellas manzanas del casco urbano en las que la edificación es compacta, careciendo de espacios libres

significados en el interior de la manzana, excepto pequeños patios de ventilación.

5.163. Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias.

5.164. Retranqueos.

Quedan prohibidos los retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones fijadas.

5.165. Parcela mínima.

Será de 100 m² para las nuevas parcelaciones, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda.

5.166. Frente Mínimo.

Será de 5 metros, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano Catastral del Ministerio de Hacienda.

5.167. Frente Máximo.

Se fija un frente máximo de 21 metros, a partir del cual la edificación habrá de fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios siempre que no exista una ordenación específica propuesta por organismos oficiales competentes en materia de Bellas Artes.

5.168. Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, debiendo la edificación cumplir con las condiciones higiénicas que en estas Ordenanzas se fijan para los distintos usos.

5.169. Superficie de ocupación máxima.

Podrá ser del 100 por cien de la superficie catastral, con independencia de los patios que sea necesario prever para garantizar las condiciones higiénicas de la edificación.

5.170. Alturas.

La altura de edificación principal en esta clave se fijará según la fórmula expuesta en el artículo 5.36. de estas Normas y sin sobrepasar las tres plantas.

5.171. Edificabilidad.

Será la que resulte de la aplicación de los parámetros descritos en los artículos anteriores.

5.172. Usos de la edificación.

—a) Aparcamiento-cochera.

Permitido en grupo I y VI, prohibido en todos los demás.

Cuando la edificación tenga un número superior a seis viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por

cada 1,5 viviendas y por cada 100 m² de uso comercial o de oficina construida, redondeándose la fracción al entero más próximo, y una de bicicleta por cada vivienda construida.

Se admite el cumplimiento de esta obligación mediante la provisión de la plaza de garaje en otro lugar distinto del edificio para el que se solicite licencia, siempre que se encuentre en el interior de la misma zona de ordenanza y que el instrumento notarial asegure la indivisibilidad de la propiedad entre la vivienda y la plaza del garaje.

—b) Vivienda.

Permitida en grupo I y II. Prohibido en grupo III.

—c) Industria.

Permitida la primera categoría en situaciones A y B, si es en planta sótano, sólo se permite almacén y aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

—d) Comercio.

Permitido en los grupos I, II, y IV, sólo en planta baja y sótano cuando a éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y sólo para almacén y aseos.

—e) Oficinas.

Permitidas en grupo I en planta baja y sótano para almacén o aseos cuando a éste se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

El grupo II permitido en planta baja y primera con acceso independiente a través del local de planta primera.

—f) Hostelería y Hoteles.

Permitido en sus tres grupos en edificio exclusivo o permitido en el grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén o aseos siempre que su acceso sea a través del interior del local de planta baja.

Permitido en el grupo II en planta baja así como en plantas primera y sótano (en esta planta sólo para almacén o aseos) siempre que su acceso sea a través del local en planta baja.

Permitido el grupo III en todas las plantas.

—g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Permitido en edificio exclusivo en los grupos I y II.

Permitido en el grupo I sólo en planta baja con acceso independiente del exterior y en planta primera con acceso a la misma a través del local principal de planta baja; y en sótano, sólo para almacén y aseos con accesos desde el local en planta baja.

Prohibido en todos los demás.

—h) Educativo.

Permitido el Grupo I en p. baja y p. primera.

Permitido el Grupo II en p. baja y p. 1.ª, con acceso independiente o a través del local principal de p. baja.

Permitido el Grupo III sólo en edificio exclusivo.

Permitido el Grupo IV sólo en p. baja.

Permitido el Grupo V sólo en edificio exclusivo.

—i) Sanitario.

Permitido sólo el grupo II.

—j) Religioso.

Permitido en sus dos grupos.

Los locales de culto sólo en planta baja o edificio independiente, con accesos distintos de los de las viviendas.

—k) Deportivo.

Permitido en sus dos grupos, en edificio de uso exclusivo.

Permitido en grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén y aseos con acceso a través del local de planta baja.

—l) Agropecuario.

Permitido el Grupo I, dentro de las limitaciones que otras ordenanzas municipales pudieran imponer. Prohibidos todos los demás.

Epígrafe 2. Clave 02. Residencial en cascos, con huerto.

5.173. Definición.

Regula la edificación en aquellas manzanas del casco urbano en las que las edificaciones tiene un fondo edificado inferior al de la parcela, configurándose un espacio libre privado significativo en el interior de la manzana cuyo uso tradicional es el huerto familiar.

5.174. Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias.

5.175. Retranqueos.

Quedan prohibidos los retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones fijadas.

5.176. Parcela mínima.

Será de 150 m² para las nuevas parcelaciones, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda.

5.177. Frente Mínimo.

Será de 5 metros, excepto para las parcelas actualmente recogidas

en el plano Catastral del Ministerio de Hacienda para las que se admite un frente mínimo de 3,5 metros.

5.178. Frente Máximo.

Se fija un frente máximo de 21 metros, a partir del cual la edificación habrá de fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios siempre que no exista una ordenación específica propuesta por organismos oficiales competentes en materia de Bellas Artes.

5.179. Fondo máximo edificable.

Será de 20 metros. En aquellos casos en los que el fondo de parcela no supere dicha medida en 3 o más metros, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior a no ser que deje de construirse parte del fondo máximo edificable y se mantengan al menos tres metros entre la fachada posterior de la edificación y el lindero posterior de las paredes.

En plazas porticadas, el fondo descrito se cuenta a partir de la alineación exterior del frente de parcela.

5.180. Superficie de ocupación máxima.

Se fija en un 100 por cien para la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable.

El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquellas, y autorizándose una ocupación máxima del 40 por cien sólo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga la Comunidad de Propietarios de la finca.

5.181. Alturas.

La altura de edificación principal en esta clave se fijará según la fórmula expuesta en el artículo 5.36. de estas Normas y sin superar las tres plantas.

5.182. Edificabilidad.

Será la que resulte de la aplicación de los parámetros descritos en los artículos anteriores.

5.183. Usos de la edificación.

—a) Aparcamiento-cochera.

Permitido en grupo I y VI, prohibido en todos los demás.

Cuando la edificación tenga un número superior a seis viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada 1,5 viviendas y por cada 100 m² de uso comercial o de oficina construida, redondeándose la fracción al entero más próximo, y una de bicicleta por cada vivienda construida.

Se admite el cumplimiento de esta obligación mediante la provisión de la plaza de garaje en otro lugar distinto del edificio para el que se solicite licencia, siempre que se encuentre en el interior de la misma zona de ordenanza y que el instrumento notarial asegure la indivisibilidad de la propiedad entre la vivienda y la plaza del garaje.

—b) Vivienda.

Permitida en grupo I y II. Prohibido en grupo III.

—c) Industria.

Permitida la primera categoría en situaciones A y B, si es en planta sótano, sólo se permite almacén y aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

—d) Comercio.

Permitido en los grupos I, II, y IV, sólo en planta baja y sótano cuando a éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y sólo para almacén y aseos.

—e) Oficinas.

Permitidas en grupo I en planta baja y sótano para almacén o aseos cuando a éste se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

El grupo II permitido en planta baja y primera con acceso independiente a través del local de planta primera.

—f) Hostelería y Hoteles.

Permitido en sus tres grupos en edificio exclusivo o permitido en el grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén o aseos siempre que su acceso sea a través del interior del local de planta baja.

Permitido en el grupo II en planta baja así como en plantas primera y sótano (en esta planta sólo para almacén o aseos) siempre que su acceso sea a través del local en planta baja.

Permitido el grupo III en todas las plantas.

—g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Permitido en edificio exclusivo en los grupos I y II.

Permitido en el grupo I sólo en planta baja y planta primera.

Permitido el Grupo II en planta baja y en planta primera, con acceso independiente o a través del local principal de planta baja.

Permitido el Grupo III sólo en edificio exclusivo.

Permitido el Grupo IV sólo en planta baja.

Permitido el Grupo V sólo en edificio exclusivo.

—i) Sanitario.

Permitido sólo el grupo II.

—j) Religioso.

Permitido en sus dos grupos.

Los locales de culto sólo en planta baja o edificio independiente, con accesos distintos de los de las viviendas.

—k) Deportivo.

Permitido en sus dos grupos, en edificio de uso exclusivo.

Permitido en grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén y aseos con acceso a través del local de planta baja.

—l) Agropecuario.

Permitido los Grupos I, III, V y VI, dentro de las limitaciones que otras ordenanzas municipales pudieran imponer. Prohibidos todos los demás.

Epígrafe 3. Clave 03. Residencial intensiva.

5.184. Definición.

Edificación de carácter eminentemente residencial en alta densidad.

Regula esta ordenanza el crecimiento en ensanche, aplicándose la clave sobre las zonas ya consolidadas en torno a las morfologías descritas.

5.185. Alineaciones y rasantes.

Son libres dentro de la parcela, salvo que el plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias para ciertas zonas.

5.186. Retranqueos.

No se fija retranqueo a frentes de calle. A linderos con otras propiedades, el retranqueo será de una profundidad igual a la mitad de la altura de la edificación, salvo que medie acuerdo expreso entre propiedades o las parcelas colindantes estuvieran ya edificadas hasta el linde; para adosar las edificaciones, habrá de protocolizarse ante Notario y se adjuntará con la solicitud de licencia, cuando el proyecto lo haga preciso; todo ello siempre que no entre en contradicción con lo que especifique el diseño de la unidad de actuación, enclave o alineación gráfica que le corresponda.

5.187. Parcela mínima.

Será de 250 m².

5.188. Frente Mínimo.

Será de 15 metros.

5.189. Frente Máximo.

No se fija.

5.190. Superficie de ocupación máxima.

Se fija en un 100 por cien para la franja comprendida entre la

alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable que fija el plano de alineaciones o establece el diseño de la Unidad de Actuación, enclave que le corresponde, con un límite máximo de 18 metros. El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquéllas, y autorizándose una ocupación máxima del 40 por cien solo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga la Comunidad de Propietarios de la finca.

5.191. Alturas.

La altura máxima será de 10 metros, cuando no pueda computarse por el procedimiento establecido en el artículo 5.36 y sin sobrepasar las tres plantas.

5.192. Edificabilidad.

Será la que resulte de la aplicación de los parámetros descritos en los artículos anteriores.

5.193. Usos de la edificación.

—a) Aparcamiento-cochera.

Permitido en grupos I, II, IV y VI. Se preverá una plaza de aparcamiento cubierta por cada 2 viviendas construidas, y por cada 100 m² de superficie dedicada a otro uso redondeándose la fracción al entero más próximo. El volumen destinado a este uso computa a efectos del establecimiento de la edificabilidad siempre que el aparcamiento-cochera esté ubicado sobre rasante. Asimismo, se preverá una plaza de bicicleta por cada vivienda construida.

—b) Vivienda.

Permitido en grupos I y II. Prohibido en grupo II.

—c) Industria.

Permitida la primera categoría en situaciones A y B y en sótano cuando el acceso sea a través del local comercial de planta baja.

—d) Comercio.

Permitidos los grupos I, II, y IV, solo en plantas bajas con acceso independiente del de las viviendas y en sótano cuando el acceso sea a través del local comercial de planta baja.

Permitidos los grupos III y IV en edificio exento de uso exclusivo.

—e) Oficinas.

Permitido el grupo I, solo en planta baja y con acceso independiente desde el exterior. Permitido el grupo II en cualquier planta, compartiendo el acceso desde el de las viviendas, con inde-

pendencia de otras exigencias de la legislación vigente y de estas Normas en cuanto a sus condiciones.

—f) Hostelería y Hoteles.

Permitidos los Grupos I y II, solo en planta baja y con acceso directo desde el exterior, y en planta primera con acceso único a la misma a través del local principal de planta baja y en planta sótano para almacén y aseos con acceso desde el local de planta baja.

Prohibido el grupo III.

—g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Permitidos el Grupo I, solo en planta baja y con accesos directos desde el exterior, y en planta primera con acceso único a la misma a través del local principal de planta baja, y en sótano para almacén y aseos y con acceso desde el local de planta baja.

Permitido el Grupo II, en edificio exento de uso exclusivo.

—h) Educativo.

Permitido el Grupo I en planta baja y planta primera.

Permitido el Grupo II en planta baja. En planta primera, cuando disponga de acceso directo al exterior o se comunique con su local principal de planta baja.

Permitido el Grupo III en edificio exento de uso exclusivo.

Permitido el Grupo IV en planta baja, siempre que se disponga de espacio libre abierto acotado para su uso exclusivo, en razón de 1 m²/plaza.

Permitido el Grupo V en plantas baja y primera, siempre que la planta primera comunique al exterior solo por el local principal de planta baja, y que disponga de espacio libre abierto acotado para su uso exclusivo, en razón de 2 m²/plaza.

—i) Sanitario.

Permitido solo el grupo II.

—j) Religioso.

Permitido en sus dos grupos. Los locales de culto solo en planta baja o edificio independiente, con accesos distintos de los de las viviendas.

—k) Deportivo.

Permitido en sus dos grupos, en edificio de uso exclusivo.

Permitido en grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén y aseos con acceso a través del local de planta baja.

—l) Agropecuario.

Permitido el Grupo I, solo en planta baja de la edificación.

Epígrafe 4. Clave 04. Residencial en zonas de ensanche.

5.194. Definición.

Regula la edificación adosada en parcela de tamaño medio con espacio libre posterior, en manzanas de ordenación posterior a la formación histórica de los cascos, y sujetos a un trazado generalmente regular.

5.195. Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias.

5.196. Retranqueos.

Se prohíben los retranqueos respecto de las alineaciones fijas que aparezcan en planos, excepto en promociones conjuntas, donde tras la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán establecer retranqueos.

5.197. Parcela mínima.

Será de 150 m² para las nuevas parcelaciones, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda. Para promociones conjuntas de viviendas adosadas se permite, en casos excepcionales, una parcela de 100 m² por vivienda, debiendo tener la superficie total de la parcela 150 m² x Nº de viviendas, dejando el resto como superficie común.

5.198. Frente mínimo.

Será de 10 m. para las nuevas parcelaciones, excepto para las promociones conjuntas, donde será de 6 m.

5.199. Frente máximo.

No se fija.

5.200. Fondo máximo edificable.

Será de 12 metros para todas las plantas de la edificación principal, salvo en los casos en que exista un fondo mayor consolidado o se fije una alineación interior mayor en el correspondiente plano de alineaciones. En aquellos otros en los que el fondo de parcela no supere dicha medida en tres o más metros, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior. En casos excepcionales se podrá solicitar un fondo mayor a la Comisión Regional de Urbanismo.

5.201. Superficie de ocupación máxima.

Se fija en un 100 por cien para la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable.

El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquéllas,

y autorizándose una ocupación máxima del 40 por cien solo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga la Comunidad de Propietarios de la finca.

5.202. Alturas.

Se fija una altura máxima de 9,40 metros hasta la línea de cornisa, debiendo quedar todas las edificaciones existentes por encima de esta altura, comprendidas en el interior del gálibo definido por un ángulo de 30 grados medido desde la línea de cornisa de las fachadas anterior y posterior. En cualquier caso no sobrepasarán las III plantas.

5.203. Edificabilidad.

Será el resultado de aplicar los artículos anteriores.

5.205. Usos de la edificación.

—a) Aparcamiento-cochera.

Permitido en grupos I, II, y VI. Prohibido en todos los demás.

—b) Vivienda.

Permitido en grupos I y II. Prohibido en grupo III.

—c) Industria.

Permitida la primera categoría en situaciones A y B. Si es en planta sótano sólo se permite el uso de almacén y aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

—d) Comercio.

Permitidos los grupos I y II. En sótano sólo cuando a éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja: sólo para almacén y aseos.

—e) Oficinas.

Permitidos los Grupos I y II. En sótano, sólo para almacenes, aseos y archivos.

—f) Hostelería y Hoteles.

Permitido en sus tres Grupos en edificio exclusivo o permitido en el Grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén o aseos siempre que su acceso sea a través del interior del local de planta baja.

Permitido en el Grupo II en planta baja así como en plantas primera y sótano (en esta planta sólo para almacén o aseos) siempre que su acceso sea a través del local en planta baja.

Permitido el Grupo III en todas las plantas.

—g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Permitido en edificio exclusivo en los Grupos I y II.

Permitido en el Grupo I sólo en planta baja con acceso independiente del exterior y en planta primera con acceso a la misma a través del local principal de planta baja; en sótano, sólo para almacén y aseos con accesos desde el local de planta baja.

Prohibido en todos los demás.

—h) Educativo.

Permitido el Grupo I en planta baja y planta primera.

Permitido el Grupo II en planta baja. En planta primera, con acceso independiente o a través del local principal de planta baja.

Permitido el Grupo III en edificio exento de uso exclusivo.

Permitido el Grupo IV en planta baja.

Permitido el Grupo V sólo en edificio exclusivo.

—i) Sanitario.

Permitido solo el grupo II.

—j) Religioso.

Permitido en sus dos grupos. Los locales de culto sólo en planta baja o edificio independiente, con accesos distintos de los de las viviendas.

—k) Deportivo.

Permitido en sus dos grupos, en edificio de uso exclusivo.

Permitido en grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén y aseos con acceso a través del local de planta baja.

—l) Agropecuario.

Permitidos los Grupos I, II, V y VI, dentro de las limitaciones que otras ordenanzas municipales puedan imponer. Prohibidos todos los demás.

Epígrafe 5. Clave 05. Condominio.

5.206. Definición.

Edificación en pequeño bloque de viviendas, retranqueado, compatible con usos no residenciales.

5.207. Alineaciones y rasantes.

Son libres dentro de la parcela, salvo que el plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias para ciertas zonas.

5.208. Retranqueos.

Será de 4 metros a frente de calle o a otros linderos. Los retranqueos a linderos laterales (perpendiculares a frente de calle) podrán reducirse o suprimirse, para adosar edificaciones entre sí, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocoli-

zarse ante Notario y se adjuntará con la solicitud de licencia, cuando el proyecto lo haga preciso.

5.209. Parcela mínima.

Será de 500 m².

5.210. Frente Mínimo.

Será de 15 metros.

5.211. Frente Máximo.

Se prohíbe adosar edificaciones entre sí cuando el frente resultante forme una fachada ininterrumpida superior a los 40 metros, aunque disponga cambios de plano.

5.212. Superficie de ocupación máxima.

Será el 50% de la parcela neta.

5.213. Altura .

Será de 9,40 metros máximo. Por encima de dicha altura, cualquier elemento constructivo deberá quedar en el interior de un gálibo de 30 grados contados desde cualquier fachada exenta de la edificación. En cualquier caso no se sobrepasarán las tres plantas.

5.214. Edificabilidad.

Será la que resulte de la aplicación de los artículos anteriores.

5.215. Usos de la edificación.

—a) Aparcamiento-cochera.

Permitido en grupos I, V y VI. Se preverá una plaza de aparcamiento de automóvil cubierta por cada dos viviendas construidas y una plaza de bicicleta por cada vivienda construida. El volumen destinado a este uso computa a efectos del establecimiento de la edificabilidad, cuando se sitúe en la edificación principal y sobre rasante, no computado cuando se sitúe bajo rasante.

—b) Vivienda.

Permitido en grupos I y II. Prohibido en grupo III.

—c) Industria.

Permitida la primera categoría en situaciones A y B.

—d) Comercio.

Permitidos los grupos I y II, en planta baja de edificio cuyo uso principal es el residencial.

Permitidos los Grupos III, IV y V, en edificio de uso exclusivo comercial.

—e) Oficinas.

Permitido el grupo I, sólo en edificio para este uso exclusivo.

Permitido el Grupo II en cualquier planta, compartiendo el acceso desde el de las viviendas, con independencia de otras exigencias de la legislación vigente y de estas Normas en cuanto a sus condiciones; siempre que el titular del despacho ostente a la vez la condición de propietario residente en el mismo edificio, lo que habrá de demostrar fehacientemente en el momento de solicitar licencia de apertura del despacho.

f) Hostelería y Hoteles.

Permitido en grupo III en edificio de uso exclusivo, permitidos los Grupos I y II, en planta baja de edificio cuyo uso principal es el residencial.

—g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Permitidos los Grupos I y II, en edificio de uso exclusivo.

—h) Educativo.

Permitido el Grupo I en planta baja y planta primera.

Permitido el Grupo II en planta baja. En planta primera, cuando disponga de acceso directo al exterior o se comunique con su local principal de planta baja.

Permitido el Grupo III en edificio exento de uso exclusivo.

Permitido el Grupo IV en planta baja, siempre que se disponga de espacio libre abierto acotado para su uso exclusivo, en razón de 1 m²/plaza.

Permitido el Grupo V en plantas baja y primera, siempre que la planta primera comunique al exterior sólo por el local principal de planta baja, y que disponga de espacio libre abierto acotado para su uso exclusivo, en razón de 2 m²/plaza.

—i) Sanitario.

Permitido sólo el grupo II, siempre que el titular del negocio cumpla los mismos requisitos exigidos para el uso de oficinas.

—j) Religioso.

Permitido en sus dos grupos. Los locales de culto sólo en planta baja o edificio independiente, con accesos distintos de los de las viviendas.

—k) Deportivo.

Permitido en sus dos grupos, en edificio de uso exclusivo.

Permitido en grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén y aseos con acceso a través del local de planta baja.

—l) Agropecuario.

Permitidos los grupos I, III, V y VI, dentro de las limitaciones que otras ordenanzas municipales puedan imponer.

Prohibidos todos los demás.

Epígrafe 6. Clave 06. Familiar Intensiva.

5.216. Definición.

Edificación de viviendas familiares, exentas o adosadas por los linderos con otras parcelas.

5.217. Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de la parcela, salvo lo dispuesto por los retranqueos, y alineaciones que la documentación gráfica pudiera fijar como obligatorias para ciertas zonas.

5.218. Retranqueos.

Serán de 4 metros a la calle y al fondo de parcela, y de tres metros a los linderos laterales. Este retranqueo lateral podrá suprimirse, para adosar edificaciones entre sí, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante Notario. En casos excepcionales, y para los que se encuentren en frentes consolidados sin retranqueos, podrán suprimirse éstos por acuerdo municipal, tras la presentación de la documentación que lo justifique.

5.219. Parcela mínima.

Será de 200 m².

5.220. Frente Mínimo.

Será de 10 metros.

5.221. Frente Máximo.

No se fija.

5.222. Superficie de ocupación máxima.

Se fija en un 100% de la superficie resultante de aplicar los retranqueos.

5.223. Alturas.

La máxima altura será de 6,50 metros hasta la arista de coronación, debiendo el resto de los elementos constructivos quedar inscritos en el interior de un gálibo de 30 grados a partir de la mencionada arista, desde cualquier fachada exenta, y sin sobrepasar en ningún caso las tres plantas.

5.224. Edificabilidad.

Será de 1 m²/m² medidos sobre parcela neta.

5.225. Usos de la edificación.

—a) Aparcamiento-cochera.

Permitidos los Grupos I y VI, prohibidos todos los demás.

—b) Vivienda.

Permitido el Grupo II. Prohibidos los Grupos I y III.

—c) Industria.

Prohibido en todas sus categorías.

—d) Comercio.

Permitidos los Grupos I y II en planta baja de las edificaciones para aquellos frentes de calle que fijen los Ayuntamientos.

—e) Oficinas.

Permitido en el Grupo II, pero sólo si la oficina se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

—f) Hostelería y Hoteles.

Permitidos los Grupos II y III en cualquier situación.

—g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todas sus categorías.

—h) Educativo.

Permitido el Grupo II, sólo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

—i) Sanitario.

Permitido el Grupo II, sólo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

—j) Religioso.

Prohibido en todas sus categorías.

—k) Deportivo.

Prohibido en todas sus categorías.

—l) Agropecuario.

Permitidos los Grupos I, III y VI. Prohibidos todos los demás.

Epígrafe 7. Clave 07. Familiar Extensiva.

5.226. Definición.

Edificación de viviendas familiares, exentas por todas sus fachadas, sobre parcela grande.

5.227. Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de la parcela, salvo lo dispuesto por los retranqueos, y alineaciones que la documentación gráfica pudiera fijar como obligatorias para ciertas zonas.

5.228. Retranqueos.

Serán de 4 metros a la calle y al fondo de parcela, y de 3 metros a los linderos laterales.

5.229. Parcela mínima.

Será de 500 m².

5.230. Frente Mínimo.

No se fija.

5.231. Frente Máximo.

No se fija.

5.232. Superficie de ocupación máxima.

Se fija en un 100% de la superficie resultante de aplicar los retranqueos.

5.233. Alturas.

La máxima altura será de 6,50 metros hasta la arista de coronación debiendo el resto de los elementos constructivos quedar inscritos en el interior de un gálibo de 30 grados a partir de la mencionada arista, desde cualquier fachada exenta, y sin sobrepasar en ningún caso las tres plantas.

5.234. Edificabilidad.

Será de 0,75 m²/m² medidos sobre parcela neta.

5.235. Usos de la edificación.

—a) Aparcamiento-cochera.

Permitidos los Grupos I y VI, prohibidos todos los demás.

—b) Vivienda.

Permitido el Grupo II. Prohibidos los Grupos I y III.

—c) Industria.

Prohibido en todas sus categorías.

—d) Comercio.

Prohibido en todas sus categorías.

—e) Oficinas.

Permitido en el Grupo II, pero sólo si la oficina se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

f) Hostelería y Hoteles.

Prohibido en todas sus categorías.

—g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todas sus categorías.

—h) Educativo.

Prohibido en todas sus categorías.

—i) Sanitario.

Permitido el Grupo II, sólo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

—j) Religioso.

Prohibido en todas sus categorías.

—k) Deportivo.

Prohibido en todas sus categorías.

—l) Agropecuario.

Permitidos los Grupos I, III y VI. Prohibidos todos los demás.

Epígrafe 8. Clave 11. Industria Compatible.

5.236. Definición.

Regula la construcción de naves industriales adosadas de pequeño tamaño y ocupación intensiva del solar, tanto en zonas de ordenanza exclusiva como en situaciones de mezcla de usos, principalmente en frentes consolidados de carretera.

5.237. Alineaciones y rasantes.

Serán obligatorias las que se grafían en los planos correspondientes.

5.238. Retranqueos.

Quedan prohibidos los retranqueos a la alineación exterior, salvo que los planos dispongan alineación fija de fachada distinta de la exterior. Se autorizan retranqueos al fondo de la parcela. A los linderos laterales, se autoriza retranqueo, que influye sobre el uso admitido.

5.239. Parcela mínima.

Será de 300 m².

5.241. Frente mínimo.

Será de 10 metros.

5.242. Frente máximo.

Será de 40 metros.

5.243. Fondo máximo edificable.

La totalidad de la parcela.

5.244. Superficie de ocupación máxima.

Será del 100 por cien de la superficie comprendida en el interior de las alineaciones máximas a fachada (exterior o fija de fachada, según el caso) y los linderos laterales y posterior.

5.245. Altura.

La máxima altura cubierta será de 8 metros hasta la arista de coronación, medidos en cualquier punto del perímetro de su rasante.

Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no visitables.

5.246. Edificabilidad.

No se fija.

5.247. Usos de la edificación.

—a) Aparcamiento -cochera.

Prohibido el Grupo I para todas las situaciones. Permitidos los Grupos II, III, IV y VI, en cualquier situación.

—b) Vivienda.

Permitido en Grupo II, una vivienda por parcela vinculada a la actividad industrial.

—c) Industria.

Permitido hasta categoría 3.^a, en situación C si no hay retranqueo lateral de 4 metros. Hasta situación D, si la edificación se retranquea lateralmente 4 metros de otras parcelas colindantes.

Prohibido en las restantes categorías.

—d) Comercio.

Prohibido en todas sus categorías. Se exceptúan las parcelas en situación D, en las que podrán admitirse instalaciones comerciales de los Grupos II, III y V.

—e) Oficinas.

Prohibidas en todos sus Grupos, excepto los servicios administrativos propios de la empresa, al servicio de la actividad productiva principal.

—f) Hostelería y Hoteles.

Permitido el Grupo II para industrias en situación D, prohibidos todos los demás Grupos en cualquier situación.

—g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Permitido el Grupo I para industrias en situación D, prohibidos todos los demás Grupos en cualquier situación.

—h) Educativo.

Permitido el Grupo I para industrias en situación D, prohibidos todos los demás Grupos en cualquier situación.

—i) Sanitario.

Permitido el Grupo II para parcelas en situación D, prohibidos todos los demás Grupos en cualquier situación.

—j) Religioso.

Permitido el Grupo I para parcelas en situación D, prohibido el Grupo II en cualquier situación.

—k) Deportivo.

Permitidos los Grupos I y II para parcelas en situación D, prohibidos para las restantes situaciones.

—l) Agropecuario.

Permitido el Grupo I para parcelas en cualquier situación. El Grupo II, para parcelas en situación D. Prohibido el Grupo III. Permitido el Grupo IV para parcelas en cualquier situación. Prohibidos los Grupos V, VI y VII. Permitido el Grupo VIII sólo en situación E.

Prohibidos los Grupos IX y X.

Epígrafe 9. Clave 12. Industria en general.

5.248. Definición.

Industria de tamaño medio, con ocupación parcial del solar, en la que se permite el adosamiento de la nave a sus linderos.

5.249. Alineaciones y rasantes.

Serán las que vengan definidas por el plano de alineaciones. Si dicho plano no las fija como obligatorias, las alineaciones serán libres dentro de las limitaciones impuestas por los retranqueos.

5.250. Retranqueos.

Será obligatorio respetar los grafiados en planos, cuando éstos se fijen, para el retranqueo al frente de solar. Cuando no vengan grafiados en planos, se respetará un retranqueo de 10 metros. Empero, las industrias que no respeten un retranqueo de 3 metros a los linderos laterales y de 4 metros al lindero posterior, deberán someterse a las limitaciones de uso que se establecen para este caso.

5.251. Parcela mínima.

Será de 500 m².

5.252. Frente mínimo.

Será de 20 metros.

5.253. Frente máximo.

No se fija.

5.254. Fondo máximo edificable.

No se fija.

5.255. Superficie de ocupación máxima.

Será del 60 por cien del solar.

5.256. Altura.

La máxima altura cubierta será de 8 metros hasta la arista de coronación.

Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables.

5.257. Edificabilidad.

Será de 5 m³/m² de parcela neta.

5.258. Usos de la edificación.

—a) Aparcamiento -cochera.

Prohibido el Grupo I, permitido en todos los demás. Será necesario prever una plaza de estacionamiento de bicicleta por cada 60 m² de edificación.

—b) Vivienda.

Permitido en Grupo II, una vivienda por parcela para residencia de vigilante.

—c) Industria.

Permitida hasta la tercera categoría de las industrias cuyas instalaciones no respeten los retranqueos laterales y posteriores fijados en este epígrafe; permitida hasta la cuarta categoría para las industrias que respeten los mencionados retranqueos. Prohibida la 5.ª categoría.

Cuando en los locales se desarrollen actividades por parte de más de una firma, las diferentes actividades requerirán sendas licencias de apertura, y sólo se autorizarán industrias cuyos niveles de impacto no rebasen los correspondientes a la tercera categoría, excepto por lo que hace al fraccionamiento en el suministro de mercancías, para el que seguirá rigiendo el nivel correspondiente a la cuarta categoría.

La posibilidad de fraccionamiento indicado se restringe a zonas industriales ubicadas en suelo urbano clasificado como tal en estas N.S.C.

—d) Comercio.

Permitidos los Grupos IV y V, prohibidos todos los demás.

—e) Oficinas.

Prohibidas en todos sus Grupos, excepto los servicios administrativos propios de la empresa, al servicio de la actividad productiva principal.

—f) Hostelería y Hoteles.

Prohibidos todos los Grupos.

—g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibidos todos los Grupos.

—h) Educativo.

Prohibidos todos los Grupos.

—i) Sanitario.

Prohibidos todos los Grupos, excepto los servicios médicos propios de la empresa.

—j) Religioso.

Prohibidos todos los Grupos.

—k) Deportivo.

Prohibidos todos los Grupos.

—l) Agropecuario.

Permitidos los Grupos I y II. Prohibido el Grupo III. Permitido el Grupo IV. Prohibidos los Grupos V, VI y VII. Permitido el Grupo VIII. Prohibidos los Grupos IX y X.

Epígrafe 10. Clave 21. Institucional.

5.259. Definición.

Edificios destinados a instituciones varias en edificio exclusivo, con

ocupación parcial del solar y retranqueado de todos sus linderos.

5.260. Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

5.261. Retranqueos.

Serán de 10 metros a frente de solar, con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior; y de 5 metros a los restantes linderos. No se exigirán retranqueos en las parcelas situadas en aquellas claves que no los contemplen.

5.262. Parcela mínima.

No se fija. Respetará los mínimos legales que correspondan en función de su destino.

5.263. Frente mínimo.

No se fija.

5.264. Frente máximo.

No se fija.

5.265. Fondo máximo edificable.

No se fija.

5.266. Superficie de ocupación máxima.

Será del 50 por cien de la superficie neta del solar, con independencia de que ciertas instituciones reclamen una razón de espacio libre por plaza superior, en orden a sus reglamentaciones particulares.

5.267. Alturas.

La máxima altura cubierta será de 10 metros hasta la arista de coronación. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 por cien de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

La altura máxima indicada puede quedar limitada en los casos en los que las Normas de protección Estética fueran de aplicación.

5.268. Edificabilidad.

Será de 5 m³/m² sobre solar neto.

5.269. Usos de la edificación.

—a) Aparcamiento-cochera.

Permitido en Grupos I, V y VI, prohibido en todos los demás. Será necesario prever una plaza de estacionamiento de automóvil por cada 100 m² de superficie cubierta, si el edificio se destina a

usos educativos o sanitarios; o por cada cinco plazas o localidades, si se destina a usos de espectáculos, culto o similares. De la misma manera, será necesario proveer una plaza de aparcamiento de bicicleta por cada 100 m² de superficie cubierta, si el edificio se destina a usos sanitarios; o por cada dos plazas escolares, si éste fuera el uso; o por cada tres plazas o localidades si el uso fuera de espectáculos, culto o similares.

—b) Vivienda.

Permitida en Grupo II una vivienda por parcela para residencia de vigilante.

—c) Industria.

Prohibido en todas sus categorías.

—d) Comercio.

Prohibido en todos sus Grupos.

—e) Oficinas.

Prohibido en todos sus Grupos, excepto los servicios administrativos propios de la institución.

—f) Hostelería y Hoteles.

Prohibidos todos los Grupos.

—g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Permitidos todos los Grupos.

—h) Educativo.

Permitido en todos sus Grupos.

—i) Sanitario.

Permitido en todos sus Grupos. En el caso del Grupo III, se respetarán los niveles de impacto correspondientes a la segunda categoría industrial por lo referente a los niveles de olores, ruidos, fraccionamiento de mercancías y frecuencia en el suministro.

—j) Religioso.

Permitido en todos sus Grupos.

—k) Deportivo.

Permitido en todos sus Grupos.

—l) Agropecuario.

Prohibido en todos los Grupos excepto cuando la actividad agropecuaria se ejerza en régimen de investigación no destinada a explotación comercial.

Epígrafe 11. Clave 31. Deportivo.

5.270. Definición.

Locales destinados a la práctica de especialidades deportivas, con la mayor parte de su superficie cubierta.

5.271. Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

5.272. Retranqueos.

Serán de 5 metros a cualquier lindero del solar.

5.273. Parcela mínima.

Será de 1000 m².

5.274. Frente mínimo.

Será de 20 metros.

5.275. Frente Máximo.

No se fija.

5.276. Fondo máximo edificable.

No se fija.

5.277. Superficie de ocupación máxima.

Será del 50 por cien de la superficie neta del solar.

5.278. Alturas.

La máxima altura cubierta será de 8 metros hasta la arista de coronación. En el supuesto caso de que la especialidad deportiva a la que se pretende destinar la edificación, ésta necesitará una mayor altura, ello habrá de justificarse, pudiendo rebasar la altura máxima dentro de un gálibo de 45 grados a partir de la línea de retranqueo de 5 metros.

5.279. Edificabilidad.

Será de 3 m³/m² de solar neto.

5.280. Usos de la edificación.

—a) Aparcamiento -cochera.

Permitido en Grupos I, V y VI. Prohibido en los demás. Será necesario proveer una plaza de estacionamiento de automóvil y otra de bicicleta por cada tres localidades si el local tuviera espacio para espectadores, o para cada 20 m² de superficie cubierta en caso contrario.

—b) Vivienda.

Permitida en Grupo II una viviendas por parcela para residencia de vigilante.

—c) Industria.

Prohibido en todas sus categorías.

—d) Comercio.

Prohibidos todos los Grupos.

—e) Oficinas.

Prohibidos todos los Grupos, excepto los locales administrativos propios de la actividad deportiva.

—f) Hostelería y hoteles.

Permitidos los Grupos I y II sin que este uso ocupe una superficie superior al 25 por cien de la cubierta, estando el resto dedicado a la actividad deportiva.

—g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibidos todos los Grupos.

—h) Educativo.

Permitidos los Grupos I y II; prohibidos todos los demás, excepto para la enseñanza de especialidades deportivas.

—i) Sanitario.

Prohibidos todos los Grupos, excepto los servicios médicos propios de las instalaciones.

—j) Religioso.

Prohibidos todos los Grupos.

—k) Deportivo.

Prohibidos todos los Grupos.

—l) Agropecuario.

Prohibidos todos los Grupos.

Epígrafe 12. Clave 41. Parques y jardines.

5.281. Definición.

Se considera parque toda aquella superficie de uso público permanente destinada al ocio ciudadano, en la que predomina el espacio libre sobre el construido, y cuya superficie es igual o superior a los 2000 m². Se considera jardín a toda superficie de iguales características que los parques, cuya superficie no exceda los 2000 m².

5.282. Alineaciones y rasantes.

No se fijan.

5.283. Retranqueos.

Las diferentes edificaciones deberán separarse entre sí un mínimo de 100 metros a la redonda.

5.284. Superficie de ocupación máxima.

La totalidad de los edificios que pueden construirse no rebasarán una ocupación del 5 por cien de la superficie del parque o del 10 por cien de la del jardín.

5.285. Alturas.

La altura de los edificios que es posible construir en los parques es libre.

5.286. Edificabilidad.

Será de 0,2 m³/m² para la totalidad de los edificios construidos sobre rasante en un parque, o de 0,4 m³/m² si se trata de un jardín. A los efectos de la aplicación de la edificabilidad, y cuando se trate de varias unidades discontinuas de parques o jardines al servicio de una zona o unidad de actuación, el Ayuntamiento podrá optar por acumular esta edificabilidad en una de las unidades, mediante la delimitación del conjunto de áreas ajardinadas que se computan con este fin.

5.287. Usos de la edificación.

—a) Aparcamiento -cochera.

Permitido únicamente en Grupo VI. Se proveerá una plaza de estacionamiento de bicicleta por cada 100 m² de parque o jardín.

—b) Vivienda.

Prohibidos todos los Grupos.

—c) Industria.

Prohibido en todas sus categorías.

—d) Comercio.

Permitido únicamente el Grupo I, en locales tipo kiosco sometidos a las condiciones que determine la concesión municipal.

—e) Oficinas.

Prohibidos todos los Grupos.

—f) Hostelería y hoteles.

Permitido el Grupo II, en locales aislados tipo kiosco sometidos a las condiciones que determine la concesión municipal.

—g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Permitido únicamente el Grupo IV, siempre que el uso no disponga de cerramiento permanente que afecte a otro espacio que no sea el de la escena.

—h) Educativo.

Permitido el Grupo IV en locales aislados tipo pabellón, para recintos de juegos infantiles de utilización pública, bibliotecas y centros de recreo asimismo de carácter público.

—i) Sanitario.

Prohibidos todos los Grupos.

—j) Religioso.

Prohibidos todos los Grupos.

—k) Deportivo.

Permitido en sus dos Grupos sólo para instalaciones descubiertas y de acceso libre y permanente.

—l) Agropecuario.

Permitido el Grupo V para usos municipales (viveros). Prohibidos todos los demás.

Epígrafe 13. Clave 51. Mixta.

5.288. Definición.

De aplicación sobre aquellas áreas para las que la documentación gráfica disponga usos mixtos. En estas áreas coexisten tantas claves como las que aparezcan reflejadas en las fichas del Anejo 1. Serán de aplicación las especificaciones correspondientes a las claves elegidas.

Epígrafe 14. Clave 61. Transformación.

5.289. Definición.

Regula los cambios admisibles en las condiciones de la edificación para evitar la rigidez en la aplicación de las ordenanzas cuando las características sociales, urbanísticas, medioambientales, estéticas y/o de oportunidad lo aconsejen, y la autoridad local estime procedente, en base a los mencionados extremos, la concesión de autorización para la transformación de uso.

5.290. Unidad mínima de transformación de uso.

La transformación habrá de desarrollarse constituyendo un conjunto separado de las restantes propiedades por vías públicas, calles particulares y espacios libres de uso público. No obstante, podrán admitirse transformaciones con edificaciones adosadas a las existentes cuando la forma, dimensiones o situación de las fincas lo aconsejen.

En cualquier caso, la transformación supone la modificación de las N.S.C., por lo que su tramitación será la prevista en los artículos 49 y 50 de la L.S. y deberá comprender la totalidad de la manzana o área de actuación, proponiendo un adecuado tratamiento al borde (medianerías próximas, incardinación correcta en el espacio urbano circundante, etc.), e incluyendo un estudio de asoleamiento y visibilidad para justificar que las edificaciones colindantes no se vean perjudicadas por la ordenación propuesta.

Con carácter previo a la modificación mencionada, el Ayuntamiento exigirá la formalización del compromiso de las cesiones que se especifican en este epígrafe.

5.291. Cesión de espacios libres.

Será obligatoria la cesión gratuita, además de los espacios viales, del espacio libre resultante de la actuación, el cual no podrá ser inferior al 30 por ciento de su superficie, aunque para lograrlo sea necesario renunciar a parte de la edificabilidad correspondien-

te a la clave a la que se transforma el uso y que, en cualquier caso, deberá respetarse íntegramente en sus especificaciones. El espacio libre cedido deberá cumplir con las condiciones dimensionales establecidas para el mismo en el Reglamento de Planeamiento.

5.292. Cesión de edificabilidad.

Será obligatoria la cesión al Ayuntamiento del 10 por cien del total del aprovechamiento lucrativo de la actuación, obtenido por aplicación de la clave a la que se transforma el uso.

Epígrafe 15. Clave 71. Concentrado rural.

5.293. Definición.

A los efectos de estas Normas se considera CONCENTRADO RURAL a un área de Suelo No Urbanizable definido como agrupación de edificaciones de uso exclusivamente agropecuario y que por tanto no debe ser considerada como urbana. Frente a la actual dispersión de edificaciones en suelos de alta productividad agrícola como son los de edificaciones en suelos de alta productividad agrícola como son los de regadío, con el consiguiente impacto ambiental negativo paisajístico y de ocupación, se favorece desde estas Normas su concentración en suelos de menor interés agrícola, en condiciones que garanticen simultáneamente proximidad, accesibilidad y adecuación al medio físico.

5.294. Alineaciones y rasantes.

No se fijan.

5.295. Retranqueos.

La distancia mínima de separación entre dos concentrados rurales será de 1000 metros.

5.296. Alturas.

Se fija una altura máxima de 7 metros en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria siempre que ello no sea incompatible con los valores sujetos a protección.

5.297. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima por parcela será de 4 m³/m².

5.298. Usos de la edificación.

—a) Aparcamiento-cochera.

Permitido en Grupo I.

—b) Vivienda.

Podrá ser autorizado el Grupo III de este uso (vivienda temporal) siguiendo el procedimiento fijado en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo. La vivienda deberá estar vinculada directamente a la explotación agropecuaria.

—c) Industria.

Prohibido en todas las categorías y situaciones.

—d) Comercio.

Prohibido en todos sus Grupos.

—e) Oficinas.

Prohibido en todos sus Grupos.

—f) Hostelería y Hoteles.

Prohibido en todos sus Grupos.

—g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todos sus Grupos.

—h) Educativo.

Prohibido en todos sus Grupos excepto la creación de granjas escuelas y otros establecimientos similares dedicados a la enseñanza de disciplinas relacionadas con la actividad agropecuaria.

—i) Sanitario.

Prohibidos todos los Grupos.

—j) Religioso.

Prohibidos todos los Grupos.

—k) Deportivo.

Prohibidos todos los Grupos.

—l) Verde y acampada.

Prohibidos todos los Grupos.

—m) Agropecuario.

Permitido los Grupos I a III y VI. Autorizable el Grupo VIII.

Las parcelas sobre las que se asientan las edificaciones que acogen estos usos agropecuarios y los de vivienda temporal en su caso, no podrán ser enajenadas independientemente de las fincas productivas a las que sirven, figurando esta circunstancia como carga en el momento de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Epígrafe 16. Clave 72. Suelo de especial protección.

5.299. Definición.

Comprende los suelos no urbanizables que, por su especial valor actual o potencialidades futuras relativas a consideraciones ecológicas, paisajísticas y/o productivas, se preservan, en general de todo proceso de edificación, con el objeto de conservar, proteger y mejorar sus condiciones naturales.

5.300. Clasificación.

Dentro de esta Clave se contemplan tres tipos de suelos:

1. Ecosistemas íntegros o poco degradados: son aquellos suelos que por sus importantes valores ecológicos les corresponde una

normativa de protección total frente a cualquier intervención que pueda alterar su equilibrio.

2. Paisajes escénicos y emisores de vistas: son aquellos que por ocupar posiciones topográficas relevantes desde el punto de vista estético merecen ser objeto de especial protección.

3. Entorno inmediato de los embalses y cauces públicos: se trata del entorno de los embalses y cauces reflejado en los planos con la Clave 72.

5.301.1 Alineaciones y rasantes.

No se fijan.

5.301.2 Retranqueos.

Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 500 m.

5.301.3 Alturas.

La máxima altura permitida será de dos plantas y 7 m. en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con elementos técnicos siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a Protección.

5.301.4 Usos de la edificación.

—a) Aparcamiento-cochera.

Prohibido en todos sus Grupos.

—b) Vivienda.

Autorizados los Grupos II y III siempre que cumplan las siguientes condiciones:

—Estar incluidas en el tipo de Suelo 1 ó 3.

—Tener una utilización exclusiva de ganadería extensiva o análoga y suficientemente demostrada, así como no superar una superficie máxima de 120 m., adaptarse al entorno, sin ampliación, de cumplir el art. 5.301.2 ó tratarse de rehabilitación, sin ampliación de edificios tradicionales como molinos, almazaras o secaderos de pimiento que estén contruidos a base de mampostería tradicional (con mortero de barro), sillería o entramado de madera y adobe, y cubierta de madera y teja árabe.

—Garantizar un correcto tratamiento y depuración de las aguas residuales, sin verter nunca a cauces.

—Solicitar autorización siguiendo el procedimiento fijado en el artículo 16.3 de la Ley del Suelo.

—c) Industria.

Prohibido en todos sus Grupos.

—d) Comercio.

Prohibido en todos sus Grupos.

—e) Oficinas.

Prohibido en todos sus Grupos.

—f) Hostelería y Hoteles.

Prohibido en todos sus Grupos.

—g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todos sus Grupos.

—h) Educativo.

Prohibido en todos sus Grupos.

—i) Sanitario.

Prohibido en todos sus Grupos.

—j) Religioso.

Prohibido en todos sus Grupos.

—k) Deportivo.

Prohibido en todos sus Grupos.

—l) Verde y acampada.

Prohibido en todos sus Grupos.

—m) Agropecuario.

En el tipo 1 se permiten los grupos I, VII y XI, siguiendo el procedimiento fijado en el art. 16.3 de la Ley del Suelo y siempre que quede suficientemente demostrada la necesidad de tal uso. Asimismo, deberá de encontrarse por debajo de los 1.000 m. de altitud y respetar la distancia entre cuerpos de edificación de 500 m.

Epígrafe 17. Clave 73. Suelo protegido de interés agropecuario y forestal.

5.302. Definición.

Comprende aquellos suelos no urbanizables cuyo valor agropecuario exige que sea éste el uso principal, aunque se pueda autorizar la implantación de viviendas aisladas según el artículo 16.3 de la L.S.

5.303. Clasificación.

Dentro de esta clave se contemplan tres tipos de suelos grafiados en los planos de información a escala 1/25000:

1. Áreas forestales de repoblación normalmente de coníferas cuya finalidad puede ser productiva o protectora.

2. Dehesas arboladas de aprovechamiento ganadero en formaciones de relativa conservación.

3. Áreas de cultivo en terrazas o formando mosaico de parcelas de pequeña extensión.

5.304. Parcela mínima.

Será de 25.000 m² para las parcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación de estas NN.SS.CC.

5.305. Retranqueos.

Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 25 metros y un retranqueo mínimo a límite de parcela de 10 metros, para la construcción de nueva planta.

5.306. Alturas.

La máxima altura permitida será de dos plantas y 7 metros en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.

5.307. Edificabilidad.

Se establece para los tipos 2 y 3 una edificabilidad máxima de 0,2 m³/m² excepto para viviendas de carácter no agropecuario en las que se aplicará 0,09 m³/m².

5.308. Usos de la edificación.

—a) Aparcamiento-cochera.

Permitido el Grupo I para vehículos vinculados a la explotación y autorizable el grupo IV.

—b) Vivienda.

Autorizados los Grupos II y III en edificación aislada, con un máximo de 1 vivienda por parcela cumpliendo las siguientes condiciones:

—Solicitar autorización siguiendo el procedimiento fijado en el artículo 16.3 de la Ley del Suelo.

—Para las viviendas de carácter no agropecuario disponer de una superficie mínima de 10.000 m² para el tipo 3 y de 30.000 para el tipo 2 ó tratarse de rehabilitación de los edificios tradicionales descritos en el art. 5.301. 4 ap. b).

—Garantizar un correcto tratamiento y depuración de las aguas residuales sin verter nunca en los cauces.

—c) Industria.

Podrá autorizarse la implantación de industrias vinculadas al medio rural.

—d) Comercio.

Prohibido en todos sus Grupos.

—e) Oficinas.

Prohibido en todos sus Grupos.

—f) Hostelería y Hoteles.

Podrá autorizarse el Grupo II siempre que la superficie de ocupación sea inferior a 200 m² y la altura menor de 3,5 m. ó que se trate de rehabilitación de edificios tradicionales descritos en el Art.

5.301. 4 ap. b). También se deberá garantizar un correcto tratamiento y depuración de las aguas residuales sin verter nunca en los cauces .

—g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todos sus Grupos.

—h) Educativo.

Prohibido en todos sus Grupos. Se exceptúan las instalaciones docentes que tengan relación directa con la actividad agrícola (granjas-escuela).

—i) Sanitario.

Prohibido en todos sus Grupos.

—j) Religioso.

Prohibido en todos sus Grupos.

—k) Deportivo.

Prohibido en todos sus Grupos.

—l) Verde y acampada.

Autorizable el Grupo II en el tipo 2 de esta Clave siempre que no implique la tala de árbol alguno.

—m) Agropecuario.

En el tipo 1 se permiten el Grupo XI que corresponde a explotaciones forestales por entresaca sujetas a los programas que aseguren la renovación natural, considerándose la tala un acto sujeto a licencia.

En el tipo 2 se permiten los Grupos I, II, III, IV, VI y VII y podrán autorizarse los Grupos VIII, IX y X.

En el tipo 3 se permiten los Grupos I, II, III, IV, V y VI y podrán autorizarse los Grupos VIII, IX y X. Se prohíbe el cambio de uso agropecuario a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido.

Epígrafe 18. Clave 74. Suelo libre.

5.309. Definición.

Comprende suelos no urbanizables en los que se permiten edificaciones aisladas para usos varios sin que exista posibilidad de configuración de un núcleo de población. Se autorizan actividades e instalaciones de carácter y finalidad agraria, pudiéndose construir igualmente las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como viviendas aisladas.

La autorización para construir en suelo libre deberá tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el art. 16.3 de la Ley del Suelo.

5.310. Alineaciones y rasantes.

No se fijan.

5.311. Retranqueos.

Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 25 metros y un retranqueo mínimo a límite de parcela de 10 m.

5.312. Parcela mínima.

Será de 25.000 m² para las parcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación de estas N.S.C.

5.313. Alturas.

Se fija una altura máxima de dos plantas y 7 metros en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.

5.314. Edificabilidad.

Será de 0,1 m²/m².

5.315. Usos de la edificación.

—a) Aparcamiento-cochera.

Autorizable sólo en Grupos I, IV, V y VI.

—b) Vivienda.

Autorizable en Grupos II y III, en edificación aislada, con un máximo de una vivienda por parcela. El volumen edificable para este uso residencial será como máximo un tercio del total fijado en el artículo anterior.

—c) Industria.

Autorizable las definidas en situación F que corresponde a las de carácter aislado que deben implantarse en edificio exento.

—d) Comercio.

Autorizable sólo en Grupo VII.

—e) Oficinas.

Prohibido en todos sus Grupos.

—f) Hostelería y Hoteles.

Autorizable en todos sus Grupos. Y con una edificabilidad de 0,2 m²/m².

—g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Autorizable en todos sus Grupos.

—h) Educativo.

Autorizable en todos sus Grupos.

—i) Sanitario.

Autorizable en Grupos I y III. Prohibido en Grupo II.

—j) Religioso.

Autorizable en todos sus Grupos.

—k) Deportivo.

Autorizable en todos sus Grupos.

—l) Verde y acampada.

Autorizable en todos sus Grupos.

—m) Agropecuario.

Permitido en los Grupos I a VII y autorizable en los Grupos VIII a XI.

Epígrafe 19. Clave 75. Afección de carreteras.

5.316. Definición.

Corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la Ley de Carreteras, existen limitaciones para la construcción e instalación en las mismas de elementos fijos.

La Clave 75 se superpone a la que sea de aplicación en los bordes de las carreteras y travesías, con la profundidad que corresponda en función de la categoría de la vía.

5.317. Alineaciones y rasantes.

Serán las resultantes del establecimiento de una «línea de edificación», tal y como se define en los artículos siguientes.

5.318. Retranqueos.

Son los establecidos en la legislación vigente para cada tipo de vía, a saber:

—Tres metros de anchura en cualquier vía dependiente del MOPU, con carácter de franja de dominio público, sobre los que no se admite actividad privada alguna. Se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación.

—Ocho metros de anchura contados a partir de la arista exterior de la explanación. En esta zona de servidumbre se podrán realizar las actividades descritas en el art. 34 de la Ley de Carreteras, previa autorización por parte del MOPU.

—Cincuenta metros (si fuese red nacional) o treinta metros (en las restantes carreteras) contados a partir de la arista exterior de la explanación, en los que se requerirá la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para la realización de instalaciones fijas o provisionales. En esta franja queda prohibida la publicidad.

A ambos lados de las carreteras se establece la línea de la edificación.

Desde esta línea hasta la carretera quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultaren imprescindibles para conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas. En las carreteras que integran las redes nacionales, esta línea se situará a 25 metros de la arista exterior de calzada, medidos horizontalmente a partir de la indicada arista. En el resto de las carreteras tal distancia será de 18 metros.

Para todo lo no definido en esta clave, se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras.

5.319. Para el resto de las especificaciones que afecten a los terrenos comprendidos dentro de las zonas de servidumbre y afección de carreteras, se estará a lo dispuesto en las claves correspondientes que califican los terrenos mencionados. El volumen que, en función de la edificabilidad marcada en la clave, pueda corresponder a estos terrenos, habrá de ser acumulado a partir de la línea de edificación descrita. En caso necesario, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas sujetas a reparcelación obligatoria si la situación catastral fuera tal que se viera aconsejable dicha medida para una justa distribución de cargas y beneficios.

Epígrafe 20. Clave 76. Suelo de Alta Productividad Agrícola.

5.320. Definición y Normas de Carácter General.

Comprende los Suelos no Urbanizables constituidos por terrenos fértiles en terrazas aluviales con instalaciones de regadío y que se correspondían con las áreas de Diagnóstico del Territorio Grafadas con la Clave 35.

5.321. Alineación y Rasantes.

No se fijan.

5.322. Retranqueos.

Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 25 metros y un retranqueo mínimo a límite de parcela de 10 m.

5.323. Alturas.

La máxima altura permitida será de dos plantas y 7 metros en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación Agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a Protección.

5.324. Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,06 m²/m².

5.325. Usos de la Edificación.

a) Aparcamiento-cochera.

Permitido el Grupo I y Grupo IV.

b) Vivienda.

Autorizados los grupos II y III siempre que cumplan las siguientes condiciones:

—Solicitar autorización siguiendo el procedimiento fijado en el art.16.3 de la Ley del Suelo.

—Tener una utilización de carácter exclusivamente agropecuario y estar destinada al encargo de la explotación, así como no superar una superficie máxima de 120 m².

c) Industria.

Podrá autorizarse la implantación de industrias vinculadas al medio rural.

d) Comercio.

Autorizable el Grupo I y VII:

e) Oficinas.

Prohibido en todos sus grupos.

f) Hostelería y Hoteles.

Prohibido en todos sus grupos.

g) Cultural, espectáculos y salas de reuniones.

Prohibido en todos sus grupos.

h) Educativo.

Autorizable el Grupo IV.

i) Sanitario.

Prohibido en todos sus grupos.

j) Religioso.

Autorizable el Grupo I.

k) Deportivo.

Autorizable el Grupo I.

l) Espacio libre, zonas verdes y de acampada.

Prohibido en todos sus grupos.

m) Agropecuario.

Permitidos todos los grupos.

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. La 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 Almerndralejo), 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.