



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO

RESOLUCION de 28 de febrero de 1996, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Cumbre.

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LA CUMBRE

NORMAS URBANISTICAS.

CAP. I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Art. 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.

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

Revisión y adaptación. Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, como revisión del planeamiento precedente, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento a mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Características. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

- A. Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que las afecten o modifiquen, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- C. Son inmediatamente ejecutivas.
- D. Son la figura de Planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la memoria justificativa.
- E. En el ámbito de suelo no urbanizable tienen el carácter de instrumento de Planeamiento referido al medio físico municipal.

Art. 1.2. AMBITO DE APLICACION.

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

Art. 1.3. VIGENCIA.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento entrarán en vigor tras su publicación en el D.O.E. del acuerdo de su apro-

bación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Art. 1.4. EFECTOS.

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

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

Obligatoriedad.—Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la redacción pública.

Ejecutividad.—Las Normas Subsidiarias serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva (Art. 131 del Texto Refundido de la L.S.). Quedando declarados de utilidad pública las obras en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques, jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas.

Art. 1.5. REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.

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

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

1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de Ordenación Territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

1.5.3. Supuestos generales de revisión.

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

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

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

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

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

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

F.— Cambios en las Ordenanzas de Edificación en el núcleo urbano que alteren su imagen o silueta y no respondan al interés general del municipio.

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

1.5.4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 125 y sucesivos del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

1.5.5. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de algún elemento de las mismas que no afecte a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la norma 1.5.3. procederá la revisión anticipada.

—No se considerarán modificaciones de la Normas:

Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley dé y las propias Normas Subsidiarias reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

Los nuevos reajustes permitidos que la ejecución del planeamiento requiera siempre que no afecten a la clasificación del suelo y no supongan reducción de las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viario.

La aprobación, en su caso, de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados por las Normas, se hallen o no previstos en ellas.

Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificado mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de proceder a las mismas sin necesidad de revisar éstas.

1.5.6. Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales, previos los trámites oportunos, se podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias en la forma, plazos y efectos señalados en el Art.130 de la Ley del Suelo, y el Art. 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito para acordar su revisión.

Art. 1.6. AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

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

Normativa Básica.—De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo y sus Reglamentos y demás Normas que la desarrollen, así como la normativa específica de la Junta de Extremadura.

Art. 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.

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

- 1.—Información, Análisis y Diagnóstico Urbanístico.
- 2.—Memoria Justificativa.
- 3.—Planos de Ordenación.

ANEXO.

Como documento complementario de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se presenta un Catálogo de Bienes y Elementos de Protección Especial.

Art. 1.8. NORMAS DE INTERPRETACION.

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se interpretarán con base en los criterios, que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad del momento en que se han de aplicar.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen las Normas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

—La memoria justificativa señala los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación del plan en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.

El Plano de Clasificación de Suelo y Estructura General del Territorio a escala 1:10.000 expresa el modelo resultante de la ordenación establecida.

Sirve, pues, de referencia para discernir en caso de duda aquellas propuestas de modificaciones de las Normas que pudieran implicar revisión de las mismas, conforme a los Art. 1.5.2 y 1.5.5 de estas Normas.

CAP. 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**Art. 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.**

En virtud de la legislación vigente (Art. 8 del texto refundido de la Ley del Suelo) la Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

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

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

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

A.—El Suelo No Urbanizable es aquél que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal o natural.

Las Normas Subsidiarias distinguen tres categorías de Suelo No Urbanizable en función del grado de protección que los preserva de usos urbanos:

- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUEP).
- Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).
- Suelo No Urbanizable Común (SNUC).

Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del suelo del término municipal y su régimen particular se recoge en el Capítulo 8 de estas Normas.

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

Las Normas distinguen las siguientes áreas de Suelo Urbano:

- Áreas plenamente ordenadas.
- Áreas de Extensión.
- Áreas sometidas a usos especiales.

CALIFICACION DE SUELO.

1.—Las parcelas o fincas pertenecientes a las distintas clases de suelo se califican mediante la asignación de usos globales o pormenorizados. Se entiende por uso global el predominante de un área, y por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona o parcela.

2.—En Suelo No Urbanizable, las Normas regulan los usos característicos a cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Se consideran los siguientes usos característicos:

- Agropecuario.
- Actividades extractivas.
- El ocio ligado al medio natural.

3.—En Suelo Urbano las Normas pormenorizan el uso de cada predio, estableciendo los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial.
- Terciario.
- Aparcamiento.
- Dotaciones y Servicios públicos.
- Espacios Libres.
- Viario y comunicaciones.

Art. 2.2. SISTEMAS.

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

Art. 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas otras de carácter provisional a que se refiere el Art. 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

En el Suelo No Urbanizable estas obras exigirán previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal la autorización de la Comisión de Urbanismo de la C.O.P.U.M.A. de la Junta de Extremadura.

Art. 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el Suelo Urbano por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

En el Suelo No Urbanizable se relacionan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de estas Normas.

En ambos casos estas construcciones e instalaciones, hayan sido o no declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

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

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en el Artículo 8.2, en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

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

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

2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de bienes protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Elementos Protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ella puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el Cap.7 de esta Normativa y en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos complementario de estas Normas Subsidiarias. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en la Norma 8.8.4. para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras.

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

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas cuya situación sea de disconforme con las determinaciones de planeamiento se consideran fuera de ordenación, siempre que no se especifique otra determinación al respecto en la zona de ordenanza de Suelo Urbano en que se incluyan.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

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

Podrán autorizarse obras de consolidación en las condiciones del Art. 137.3 de Texto Refundido de la Ley del Suelo siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre el suelo no urbanizable, las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Junta de Extremadura puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de las situaciones de fuera de ordenación. Todas las actuaciones que aquí se permiten se vinculan a este último extremo en aquellos casos que les afecte.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en alguno de los supuestos siguientes:

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones, cuando el uso sea incompatible con la dotación.
- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.
- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación de materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad.

—Cuando esté prevista la por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de 15 años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

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

Art. 2.5. REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en

que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la Ley del Suelo; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

CAP. 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

Art. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

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

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

3.1.3. Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

Art.3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

3.2.1. Objeto.

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

3.2.2. Tipos.

Los planes y proyectos que puedan desarrollar esta Normas Subsidiarias, son los siguientes:

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

3.2.3. Planes Especiales.

A.—Contenido.

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de las determinaciones del documento de las Normas. El contenido mínimo será el establecido en el artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales previstos por las Normas Subsidiarias se ajustarán en su desarrollo a las directrices establecidas por éstas. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del término.

Según su finalidad podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:

- a). De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o el completamiento de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.
- b). De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en estas Normas.
- c). De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos y/o la ordenación detallada de áreas monumentales, así cualesquiera otra dirigida a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

d). De Infraestructura y Servicios, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructura y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otra análoga.

En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

e). De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como todas las dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

—El Plan Especial de Protección y Reforma Interior delimitado por los Normas Subsidiarias tendrá la doble finalidad tanto de la aplicación de los apartados "a" y "b" a los ámbitos señalados en las direcciones que para dicho Plan se especifique en las presentes Normas e incorporará además las siguientes precisiones:

—La Memoria Justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento.

Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- 1.—Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- 2.—Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes de las Normas Subsidiarias.
- 3.—Incorporación al tratamiento de las diversas zonas que contemple el plan de las medidas cautelares de investigación previa precisas.
- 4.—Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
- 5.—Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.

Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria Justificativa contendrá además de lo indicado anteriormente la justificación detallada de los siguientes aspectos:

- 1. Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
- 2. Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

—3. Articulación, en forma de sistema de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por las Normas Subsidiarias.

—4. Estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los de la población afectada.

En todo caso, en el ámbito de Suelo Urbano la escala mínima será 1:1.000.

B.—Tramitación.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 116 de la Ley de Suelo y Art. 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

C.—Formulación.

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los Artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.4. Estudio de Detalle.

A.—Contenido.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos: 91 de la Ley del Suelo; 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

La memoria deberá detallar que no se alteran las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento que desarrolla, y la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes. Incorporará cuadro de características en el que se recoja el número de viviendas y locales, la superficie edificable, la ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.

Los planos deberán reflejar el parcelario y, si el Estudio de Detalle contempla la ordenación de volúmenes, deberá incluir los perfiles de la edificación, con inclusión de la existencia en áreas colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara en cualquiera de los casos que contemplan tal figura en las zonas de ordenanza de Suelo Urbano, este deberá definir:

- La ordenación de volúmenes, justificando la mejor aceptación del ámbito ordenado a la aplicación de la ordenanza en las fincas colindantes.
- La composición de las fachadas a calle y traseras en relación con las edificaciones colindantes.
- La ordenación del perfil del núcleo, si éste se viere afectado en los casos de las áreas históricas.

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

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

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

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

En todo caso, habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

B.—Tramitación.

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

C.—Formulación.

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

3.2.5. Ordenanzas Especiales.

Se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regula aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento, los usos del suelo, las actividades, las obras y edificios.

3.2.6. Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las Normas Subsidiarias, Planes Especiales de Reforma Interior, de Protección o de Mejora Urbana.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Trazado.
- c) Pavimentación del viario.
- d) Red de riego e hidrantes.

- e) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de agua.
- g) Red de distribución de energía eléctrica.
- h) Canalización de telecomunicaciones.
- i) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
- j) Alumbrado público.

Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, polígono o unidad de gestión, así como cualquiera otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Son de aplicación a esos proyectos las condiciones generales reguladas por el Capítulo 6 de estas Normas.

A.—Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 92 de la Ley del Suelo los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación a escala mínima 1:1.000.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas Subsidiarias.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios, acabados, texturas y colores.
- En los proyectos generales y en los parciales que comprenden más de una clase de obra, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B.—Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obli-

gaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano se constituirá por éste una garantía mínima del 4% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste haya sido aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación.

C.—Tramitación.

La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.7. Proyectos de reparcelación.

A.—Contenido.

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

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

B.—Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.2.8. Proyectos de Expropiación.

Contenido, Tramitación y formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa se atenderán a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de una unidad de gestión por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el Art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el Art. 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable, se aportarán planos a Escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No urbanizable será suficiente la escala 1:5.000.

3.2.9. Proyectos de Parcelación.

A.—Contenido.

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

Su contenido será el siguiente:

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

—Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

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

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

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

B.—Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en el artículo 3.4.3. de estas Normas.

Art. 3.3. CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LA NORMAS SUBSIDIARIAS.

3.3.1. Ambitos de actuación.

A.—Tipos de ámbitos:

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano, se realizará siempre por unidades de gestión, salvo cuando se trate de la ejecución de infraestructuras territoriales o de la realización de actuaciones aisladas directas en Suelo Urbano.

B.—Requisitos para la delimitación.

La delimitación de polígonos en Suelo Urbano, se realizará con los requisitos del Artículo 143, 144, 145 y 146 de la Ley del Suelo y los concordantes del Reglamento de Gestión.

C.—Formulación.

La determinación y delimitación de Polígonos y Unidades de Gestión podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancias de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Artículo 38 del Reglamento de Gestión.

3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.

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

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

Las Unidades de Gestión se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (Art. 36 y 38). En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

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

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

3.3.3. Sistema de Compensación.

A.—Definición.

1.—El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que puedan reportar la actuación.

2.—El procedimiento de compensación que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación, se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus reglamentos.

B.—Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gra-

tuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

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

C.—Incumplimiento y responsabilidades.

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

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

3.3.4. Sistemas de Cooperación.

A.—Definición.

1.—En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación, aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2.—La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, sus reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3.—La aplicación del sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Gestión salvo que sea innecesaria, de conformidad con el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

B.—Cesión de terrenos y obras de urbanización.

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

3.3.5. Sistema de Expropiación.

A.—Objeto y procedimiento.

1.—En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2.—El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

B.—Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo, la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo de julio de 1990 y sus Normas Reglamentarias.

3.3.6. Cesiones Obligatorias.

A.—Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que los desarrollan.

B.—En Suelo Urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos etc., según las localizaciones o emplazamientos señalados por las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.

3.3.7. Costes de la Urbanización.

A.—Obligaciones de los propietarios.

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

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

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

A.3. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Cualquiera que sea el sistema de actuación adoptado, se entenderá que los costos correspondientes al 15% del aprovechamiento de cesión obligatorio y gratuito serán sufragados por el Ayuntamiento o en su caso por la Administración actuante.

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

B.—Obras.

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en la Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos.

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

B.2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales.

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

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

B.5. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores de la unidad de actuación.

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

C.—Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias darán lugar a las acciones previstas en la legislación vigente.

3.3.8. Conservación de la Urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 69 del Reglamento de Gestión.

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

3.3.9. Derecho a edificar.

A.—Edificación de parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse en suelo urbano, en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas por las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuente con los servicios señalados en el Artículo 10 de la Ley del Suelo, siempre que la vía a la que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada.

B.—Urbanización y edificación simultánea.

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

- 1. Que haya ganado firmeza el acto de aprobación definitiva el Proyecto de Compensación o Reparcelación.
- 2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneamente.
- 3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- 4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias pa-

ra que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales.

—5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que correspondan así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

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

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

Art. 3.4. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.

3.4.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en el Art. 16 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística y en las presentes Normas Subsidiarias y, en general, cualquier acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de la rasante del terreno o de los elementos naturales del mismo, modificaciones de linderos, establecimiento de nuevas edificaciones e instalaciones o modificaciones de las mismas.

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

3.4.2. Régimen General.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por el Artículo 242 de la Ley del Suelo; y los artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como lo establecido en el Título III de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

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

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

3.4.3. Procedimiento.

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

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

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

A.—Licencias de Parcelación.

1.—Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos.

2.—En los Suelos No Urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

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

4.—La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

5.—Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano que pretenda realizarse con posterioridad o independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

6.—La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con in-

fracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

7.—A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los Artículos 257 y 258 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

B.—Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras, Visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 70.

C.—Licencias de edificación (obra Mayor).

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

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

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

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

D.—Licencias de edificación (obra menor).

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

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

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

D.1. Plano de situación de la obra.

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

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

D.4. Presupuesto real de la obra.

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

E.—Licencias de demolición.

Se presentará proyecto de demolición que incluirá la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberá aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

La solicitud de licencia de demolición irá acompañada de licencia de edificación y su correspondiente proyecto, a excepción de aquellos casos en que sea forzosa la demolición por constituir peligro cierto, y así se estime mediante el correspondiente informe, por el Ayuntamiento o el organismo competente.

F.—Licencias de apertura.

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

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

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

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

3.4.4. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación

de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Junta de Extremadura.

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

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor en esta Normativa, están sujetas a régimen de autorización previa de los Organos Urbanísticos de la Junta de Extremadura de acuerdo con lo que se recoge en el Capítulo 8 de estas Normas Urbanísticas.

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

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

3.4.5. Caducidad y Prórroga.

En aplicación del Art. 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

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

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

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que quedó paralizada. Este porcentaje se calculará también basándose en el presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por otra

de igual tiempo, según dispone el Art. 17 de la Ley sobre Disciplina Urbanística.

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

3.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

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

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

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el Art. 23 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

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

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

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

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

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

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

3.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 43 del texto refundido de la Ley del Suelo, la Cédula urbanística es el documento escrito que expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula urbanística en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

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

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

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

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

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

3.4.8. Ordenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso de suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad, y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución

emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados a efecto.

Su regulación viene establecida en los Artículos 245 y 246 de la Ley del Suelo y de los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.4.9. Declaración del estado ruinoso.

El Art. 247 de la Ley del Suelo, establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

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

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

3.4.10. Obra menor.

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

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

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

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

—Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

—La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud según lo establecido en el apartado 3.4.3.D.

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

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

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

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

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

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

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

A.5. Colocación de postes de todo tipo.

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

B.—Obras auxiliares de la construcción.

B.1. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.

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

B.3. Ejecución de catás, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

B.4. Acotamiento de fachadas.

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

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

B.7. Construcción o instalación de casetas provisionales de obra.

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

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

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

C.3. Reparación de cubiertas y azoteas.

C.4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.

C.5. Colocación de puertas y persianas en huecos.

C.6. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

C.7. Colocación de rejas.

C.8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

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

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

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

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

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

C.14. Aquéllas señaladas expresamente como tales en el artículo 5.2 de estas Normas.

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

D.1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

D.2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados.

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

D.4. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

CAP. 4. NORMAS GENERALES DE USO.

Art. 4.1. REGULACION DE USOS.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo II de estas normas.

En el Suelo No urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

Art. 4.2. TIPOS DE USOS.

4.2.1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser: Globales y Pormenorizados.

—Uso Global es aquél que las Normas Subsidiarias asignan con carácter dominante a un sector de suelo.

—Uso pormenorizado es aquel que las Normas asignan a un área o sector de Suelo Urbano.

Los usos en el Suelo No Urbanizable se regularán por las disposiciones de los capítulos 8 y 9 sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente capítulo.

4.2.2. Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, uso complementario y uso prohibido.

Uso Principal.

Es aquél de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Uso Complementario.

Es aquél que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

Uso Prohibido.

Es aquél que por su incompatibilidad por si mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por su exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

Art. 4.3. CLASES DE USOS.

A los efectos de las Normas Subsidiarias, los usos se clasifican en las siguientes clases según el siguiente cuadro:

USOS GLOBALES.**USOS PORMENORIZADOS.****4.3.1. Residencial.**

- 1.1. Vivienda Unifamiliar.
- 1.2. Vivienda Bifamiliar.
- 1.3. Vivienda Plurifamiliar.

4.3.2. Terciario.

- 2.1. Hotelero.
- 2.2. Comercio y Oficinas.

4.3.3. Aparcamiento.**4.3.4. Dotaciones y Serv. Público**

- 4.1. Dotaciones
 - 4.1.1. Centros de Enseñanza.
 - 4.1.2. Centros asistenciales y sanitarios.
 - 4.1.3. Centros de reunión y espectáculos.
 - 4.1.4. Centros administrativos.

4.2. Serv. Públicos.

- 4.2.1. Infraestructuras.
- 4.2.2. Cementerio.

4.3.5. Industrias.

- 5.1. Industria en polígono.
- 5.2. Talleres de pequeña industria
- 5.3. Industrias de explotación de recursos naturales.

4.3.6. Espacios Libres.

- 6.1. Parques y jardines.
- 6.2. Plazas.
- 6.3. Áreas Peatonales anexas a viario.
- 6.4. Espacios libres deportivos.

4.3.7. Viario.

- 7.1. Reparto.
- 7.2. Calles de coexistencia.
- 7.3. Peatonal.

4.3.8. Usos en Suelo No Urbanizable.

Se definen para esta clase de suelo en el Artículo 8.7 y 8.8. de estas Normas.

Art. 4.4. CONDICIONES DE LOS USOS.**4.4.1. Condiciones comunes a todos los usos.**

1. Además de las condiciones generales que se señalan para cada

uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

En todo caso deberán cumplir la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

2. Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas Normas para cada zona de ordenanza.
- c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado sobre rasante y con accesos comunes.

3. Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de uso respectivo.

4.4.2. Uso residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el Art. 4.4.1. de las presentes Normas.

A.—Categoría 1.ª. Vivienda unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

B.—Categoría 2.ª. Vivienda bifamiliar o la situada en una única parcela constituida por dos viviendas agrupadas, bien con acceso ambos desde la planta baja, bien en altura.

C.—Categoría 3.ª. Vivienda plurifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de accesos y elementos comunes.

4.4.3. Uso terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería y Espectáculos.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquería, bares, academias, oficinas etc.).

Se establecen las categorías:

A.—Categoría 1.ª. Despachos profesionales, oficinas y comercios localizadas en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

B.—Categoría 2.ª. Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en edificios exclusivos.

C.—Categoría 3.ª. Establecimiento hostelero en edificio exclusivo.

4.4.4. Uso aparcamiento.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, o en las edificaciones auxiliares, en espacio libre de parcela, o en áreas específicas.

4.4.5. Uso dotacional.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc. situados en diferentes zonas de ordenanza.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

A.—Categoría 1.ª. Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados.

B.—Categoría 2.ª. Centros sanitarios y asistenciales en todos sus grados.

C.—Categoría 3.ª. Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales y de recreo.

D.—Categoría 4.ª. Centros para la administración pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

Servicios públicos.

Corresponde a los espacios y locales destinados al soporte de las infraestructuras y servicios urbanísticos.

Se establecen las siguientes categorías:

E.—Categoría 5.ª. Infraestructura.

F.—Categoría 6.ª. Cementerios.

4.4.6. Uso de industria y almacén.

Comprende los espacios destinados a la elaboración de productos, según las características que se definen para cada una de las siguientes categorías:

A.—Categoría 1.ª. Industria en polígono, que corresponde a usos industriales que deben establecerse en polígono industrial.

B.—Categoría 2.ª. Talleres de pequeña industria, que corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos.

C.—Categoría 3.ª. Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

4.4.7. Usos de espacios libres.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y el reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (Kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Se consideran las siguientes categorías:

A.—Categoría 1.ª. Parques urbanos o espacios ajardinados y arbolados.

B.—Categoría 2.ª. Plazas o espacios de tratamiento más duro.

C.—Categoría 3.ª. Espacios libres anejos a viario o bandas peatonales ajardinados y arbolados. Estos espacios no entrarán en ningún caso en el cómputo de los espacios libres en ninguna clase de suelo.

4.4.8. Uso de viario.

Corresponde a los suelos destinados al transporte y comunicaciones, entre los que se distinguen las siguientes categorías en función de la prioridad de los modos de transporte:

A.—Categoría 1.ª. Viario peatonal, constituido por las calles de prioridad descrita para el peatón.

B.—Categoría 2.ª. Viario de tráfico restringido constituido por las calles de acceso a las parcelas, donde se produce coexistencia de entre el vehículo rodado y el peatón, con prioridad para el último.

C.—Categoría 3.ª. Viario de reparto, constituido por las calles de acceso y circulación interior del núcleo.

4.4.9. Usos específicos en Suelo No Urbanizable.

Se desarrollan en los Art. 8.7 y 8.8 de estas Normas.

Art. 4.5. CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.

4.5.1. Uso Residencial.

Vivienda exterior.

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio

abierto o a patios de vivienda, y al menos uno de ellos, abrirá a espacio público.

Vivienda interior.

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o patio de vivienda y al menos una de ellas abrirá a espacios libres de parcela.

Sólo se permitirán viviendas interiores en la zona de ordenanza del casco antiguo, en sus grados de rehabilitación.

Programa de viviendas.

La vivienda dispondrá, al menos, de vestíbulo, cocina, estancia, aseo y un dormitorio. Podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio y aseo completo. Su superficie no será inferior a 30 m².

Se consideran condiciones generales para todas las categorías, las siguientes:

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

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

B.—Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable, deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachadas, dando al espacio exterior.

En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m².

C.—Condiciones de servicio e instalaciones.

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

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

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

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

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

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

D.—Condiciones de evacuación de humos y gases.

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

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

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

4.5.2. Uso terciario: Comercial, oficinas y hostelero.

Se consideran condiciones generales la señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería.

4.5.2.1.—Uso Comercial.

Es el relacionado con la venta al público de mercancías y todas clases de servicios, deberán cumplir la siguiente condición:

—Los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja o semisótano, teniendo acceso directo desde la vía pública y dispondrán de luz y ventilación naturales.

4.5.2.2.—Uso Almacén.

Es el correspondiente a los locales destinados a la guarda y conservación de bienes.

Condiciones que deben cumplir:

- a) Deben tener resuelto el aparcamiento de vehículos, así como las maniobras de carga y descarga de forma que no resulte incómodo o peligroso para el vecindario.
- b) En ningún caso se producirán olores o ruidos molestos para el vecindario.
- c) No se permite el almacenamiento de materiales o desechos (papel, neumáticos, chatarras, automóviles etc.) en lugares a la vista, debiendo situarse en el interior de los locales o debidamente protegidos, en los lugares autorizados por las presentes Normas.

4.5.2.3. Uso de Oficina y Administración Pública.

Es el que corresponde a locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas, despachos o estudios particulares etc., pertenecientes a la Administración Central, Autonómica, Local o Empresas privadas.

Deben cumplir las siguientes condiciones:

- a) cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a vivienda.
- b) La altura libre mínima de los locales destinados a oficina es de 2,40 m.

4.5.2.4. Uso hotelero.

Es el que procura alojamiento, normalmente por tiempo limitado de personas transeúntes. Se consideran incluidas en este uso las "Residencias" o edificios destinados a alojamiento colectivo:

- a) Deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las destinadas a vivienda y además cuantas determine la reglamentación hotelera.
- b) Se permiten las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, piscinas, garajes etc. que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les sean de aplicación.

4.5.3. Uso de aparcamiento.

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

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento la ubicación de plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m². por coche.

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

4.5.4. Uso dotacional.

A.—Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

B.—Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación.

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

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

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

4.5.5. Uso Industrial.

A.—En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan así como las que establezcan las presentes Normas.

B.—Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el trabajo.

C.—Se consideran las siguientes categorías, con los límites máximos admisibles:

—Categoría 1.ª. Pequeñas Industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para las viviendas y compatibles con ellas, localizadas en planta baja con las siguientes condiciones:

Superficie Máxima: 150 m².

Potencia Máxima: 8 Kw.

Nivel sonoro Máximo: 35 db.

—Categoría 2.ª. Pequeñas Industrias relativamente incómodas, talleres de servicios, admisibles en contigüidad con la vivienda en edificios exclusivos con las siguientes condiciones:

Superficie máxima: 500 m².

Potencia máxima: 25 Kw.

Nivel sonoro máximo: 35 db.

Con la restricción derivada de la limitación de volumen establecida por la ordenanza de aplicación. Debiendo tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

—En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a 0,5 Cv.

—La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de las destinadas a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.

Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe técnico, revisado por los Servicios Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

D.—Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser trasladados al vertedero por cuenta del titular.

E.—Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales.

F.—Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan acceso y estén ligados a la Planta Baja de la edificación destinada al mismo uso ó razón industrial.

G.—En las obra de Nueva Planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales será de trescientos cincuenta (350) centímetros, de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos industriales será de doscientos sesenta (260) cm.

En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos veinte (220) centímetros.

H.—Los espacios industriales en los que se prevean puestos de tra-

bajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m². y un volumen de veinte (20) m³. por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en el caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

I.—Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m².

J.—En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

4.5.6. Uso agropecuario.

Son aquéllos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

Se consideran las siguientes categorías:

—Categoría 1.ª.—Pequeñas superficies dedicadas a cultivos o a explotaciones agrícolas o ganaderas de escasa entidad.

—Categoría 2.ª.—Explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales sin limitación de superficie.

Condiciones:

A.—Les será aplicada la legislación agraria o industrial correspondiente, así como las indicaciones establecidas en estas Normas Subsidiarias relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

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

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

D.—No se permite en sótanos o semisótanos.

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

4.5.7. Uso de Actividades Extractivas.

Se define este uso como el destinado a la extracción de materiales

de suelo y subsuelo con fines comerciales. Incluye la edificación de instalaciones accesorias de tipo provisional. Esta actividad estará sujeta a la obligación de regenerar el medio a sus condiciones primitivas una vez terminada la explotación.

Esta obligación quedará garantizada de la forma que acuerden Ayuntamiento y propietarios antes del comienzo de la actividad, al menos se exigirá aval bancario por el coste total de la regeneración.

4.5.8. Uso de Espacios libres y Zonas Verdes.

Corresponden a este uso todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y el reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones de carácter provisional (Kiosco de bebidas, periódicos, cabinas de teléfono, paradas de autobús etc.).

Los espacios libres de carácter privado, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.

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

4.5.9. Usos Excepcionales.

Se refieren a las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social, así como las referentes a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas, tales como contempla el art. 16.3 de la Ley del Suelo.

En cualquier caso se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje y se cumplirá la normativa sectorial de aplicación.

CAP. 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Art. 5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

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

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se es-

tablecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier tipo de obra.

Las Normas Generales serán de aplicación íntegra en los casos de obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura, superficie edificable, que deben definir el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será este último valor el que será de aplicación.

Art. 5.2. TIPOS DE OBRAS.

Las Normas Subsidiarias consideran los siguientes tipos de obras:

5.2.1. Mantenimiento.

Son las obras menores habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es mantener el edificio en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características funcionales y formales. Se incluyen en este tipo el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

5.2.2. Consolidación.

Son obras mayores de carácter estructural que tienen por objeto el deber de: conservación, afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

5.2.3. Recuperación.

Son obras mayores que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de una parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad y mantenimiento, las adiciones deben ser reconocibles para evitar las confusiones miméticas.

5.2.4. Acondicionamiento.

Son aquellas obras mayores o menores que manteniendo la características esenciales de la edificación existente realizan reformas que alteren su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio, con el objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destine. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

—Redistribución interior que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características del edificio.

—Reforma parcial: Son obras mayores o menores en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados, el tipo de cubierta y el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines etc.) permiten demolición de elementos no catalogados y su sustitución por nueva edificación.

5.2.5. Reestructuración.

Son obras mayores que al objeto de adecuar el edificio los usos a que se destine, alteran la morfología de los elementos estructurantes, disposición de forjados y el tipo de cubierta, siempre que las sustituciones que se efectúen se articulen coherentemente con la parte de la edificación que se conserva.

—La solicitud de licencia de obras en el caso de: Recuperación, Acondicionamiento, Reestructuración y Ampliación contendrá, además de la documentación reglada para las obras de carácter general, la precisa para cumplimentar los aspectos siguientes:

—Levantamiento de planos del edificio o elemento en su estado actual.

—Descripción fotográfica del elemento o edificio en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno.

—Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de los efectos sobre los valores existentes del edificio y su entorno.

—Descripción de los usos actuales y de los efectos de la obra sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos por estos.

5.2.6. Ampliación.

Son obras mayores que realizan un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener mediante:

—Remonte o adición de una planta sobre las existentes.

—Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que por su altura se permita.

—Edificación de nueva planta en los espacios libres de la parcela.

Las obras de ampliación tendrán el límite de la edificabilidad máxima permitida para cada parcela, además de las condiciones de ocupación, posición de la edificación y volumen para cada zona o categoría.

5.2.7. Demolición.

Son obras mayores cuyo objeto es la desaparición del edificio o elementos construidos que responde a uno de los supuestos siguientes:

a) Eliminación de elementos o partes de un edificio en situación de Fuera de Ordenación. En este caso deberá acondicionarse el espacio resultante, así como los elementos en contacto con la parte demolida.

b) Recuperación acondicionamiento o reestructuración de una edificación catalogada o incluida en una ordenanza de conservación. En este caso, la demolición afectará solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas tipológicamente y de obligada conservación.

c) Declaración de ruina física o económica irreparable. En este caso, y si la edificación se encuentra catalogada o incluida en una ordenanza de conservación y la situación no es de ruina inminente, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud debe acompañarse la documentación suplementaria siguiente:

—Declaración de ruina, con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.

—Compromiso de reedificación.

d) Demolición de una edificación no sujeta a protección alguna. En este caso, la solicitud de demolición irá acompañada a la nueva planta.

5.2.8. Nueva Planta.

Son obras de nueva construcción sobre solares.

Las condiciones particulares de zona y las Normas de Protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Art. 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

5.3.1. Definiciones.

a). Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

b). Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial comprendida dentro de alineaciones exteriores.

c). Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

—Alineación oficial o lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio público al que dé frente.

—Linderos laterales, son los restantes, llamándose trasero al lindero opuesto al frontal.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía pública tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de parcela, aquél en el que se sitúe el acceso a la misma, y en su caso, el fijado por la ordenanza correspondiente. Por frentes mínimo y máximo se entenderá el menor y el mayor permitido por la ordenanza, respectivamente.

d). Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal de la parcela.

e). Parcela edificable: es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en las Normas puede ser edificada, previa la concesión de licencia municipal.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

—Tener definitivamente aprobado el planeamiento que las Normas Subsidiarias o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área en que se incluya, estar calificada para un uso de edificación y, en su caso, haber efectuado las cesiones correspondientes y contar con pavimento en las calzadas encintado en las aceras, abastecimiento de agua, red de saneamiento y suministro de electricidad en las condiciones adecuadas para servir a la edificación que sobre ella se va a construir o a garantizar la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación (conforme al proyecto de obra aprobado por el Ayuntamiento y conforme a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión).

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

—Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con el artículo 258 de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, como dispone el propio art. 258.

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

5.3.2. Fondo de parcela.

Es la distancia existente entre el frente de parcela y el testero medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcela.

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

5.3.3. Ancho de calle, distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle en el punto más desfavorable de un tramo correspondiente a un frente completo de manzana.

5.3.4. Regulación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad, que le corresponda según el planeamiento, ya construida.

Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable por lo que sólo podrá dedicarse a espacio libre o viario.

Art. 5.4. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

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

—Condiciones de posición de las construcciones dentro de la parcela.

—Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.

—Condiciones de forma y buena construcción.

Art. 5.5. CONDICIONES DE POSICION DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

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

5.5.1. Retranqueo de frente de fachada.

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

5.5.2. Retranqueo a lindero.

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

5.5.3. Rasante oficial.

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

5.5.4. Área de movimiento.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

5.5.5. Fachada de la construcción. Línea de fachada.

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

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

5.5.6. Alineación fija a fachada.

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

Art. 5.6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS.

5.6.1. Superficie máxima edificable.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias.

A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro

envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

A.—Toda la edificación realizada sobre o bajo rasante que cuenten con una altura mínima de 2m. se incluirán asimismo la superficie del espacio bajo cubierta que tenga una altura libre igual o mayor que 1,5 m. exista o no el forjado de separación con la planta inmediatamente inferior, así como las edificaciones auxiliares.

B.—No se computarán a efectos de superficie máxima edificable los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos de uso público en contacto con el viario o espacio público. Si se computarán tales espacios si son de uso privativo de la edificación.

5.6.2. Edificabilidad.

La edificabilidad de una parcela se identifica con la cifra obtenida de superficie máxima edificable.

La edificabilidad se define en cada una de las zonas de ordenanza según los siguientes criterios:

—Por la aplicación de los parámetros de ocupación posición y volumen de la edificación, tomando como resultado el más restrictivo de los parámetros que se consideran.

—Por la aplicación a la superficie de la parcela de la cifra llamada coeficiente de edificabilidad.

5.6.3. Coeficiente de edificabilidad.

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en m². sobre m² de parcela edificable.

5.6.4. Superficie ocupable de parcela edificable.

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

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m².

5.6.5. Espacio libre de parcela.

Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

5.6.6. Construcciones auxiliares.

Salvo que lo prohibieran las condiciones particulares, las Normas de cada zona se podrán levantar edificaciones auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a garaje, locales para la guarda o depósito de material de jardinería, piscinas, vestuarios, despensa, invernaderos, garitas de guarda.

Las construcciones auxiliares computarán a efectos de superficie ocupable y edificabilidad y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y estéticas que en cada caso sea de aplicación a la edificación principal.

5.6.7. Fondo máximo edificable.

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

Art. 5.7. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION.

5.7.1. Tipos edificatorios.

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

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

Los tipos admidibles son los siguientes:

A.—Edificación entre medianerías.

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

B.—Edificación aislada.

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

C.—Edificación en hilera.

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

D.—Edificación en manzana.

Construcción que responde a la forma de ordenación de la totalidad de la manzana. Podrá estar alineada a vial o existir separaciones a lo largo del frente de manzana y espacios libres interiores de manzana.

5.7.2. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la misma, medida desde la cota de referencia.

La altura se puede expresar en unidades métricas y/o número de plantas.

La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia hasta alguno de los siguientes elementos:

—La línea de intersección del alero con la fachada principal (Altura al alero).

—La cota inferior del último forjado.

En edificaciones con cubierta inclinada la altura en unidades métricas se medirá al alero.

En edificaciones con cubierta plana (terrazas) la altura se medirá a la cota inferior del último forjado.

La altura medida en número de plantas indicará el número de éstas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

5.7.3. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y la altura.

1.—Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios cuya fachada deba situarse alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura, será diferente para cada uno de los puntos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

A). Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor o menor cota es igual o inferior a 1,50 m. la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre los extremos.

B). Si la diferencia de niveles es superior a 1,50 m., se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 m., aplicando a

cada uno de estos tramos la regla anterior y tomando como origen de las alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frentes a dos o más vías formando esquina.

Se aplicarán las disposiciones del punto 1.1 anterior, pudiendo resolver la esquina, por motivos compositivos volviendo la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable, o en su defecto 12 m. el paramento originado por la diferencia de altura recibirá el tratamiento de fachada, por tanto quedando resuelto dentro de la propia parcela, sin dejar medianeras visibles.

1.3. Edificio con frentes a dos vías opuestas.

A). Si la edificación se dispone de forma que cuente con espacio libre de parcela o de manzana interior, la altura se medirá en cada uno de los frentes de parcela con los criterios expresados en el punto 1.1.

B). Si la edificación se alinea a uno sólo de los viales dejando espacio libre de parcela en la fachada opuesta, la altura se medirá en la calle donde se sitúa el frente de la edificación.

C). Si la edificación se alinea a los dos viales y no cuenta espacio libre de parcela interior, la altura se medirá desde la calle de cota más baja, salvo que las ordenanzas indiquen otra cosa se tomará la más baja, con un margen por encima de la máxima permitida de 0,5 m. si existen diferencia de cotas de como mínimo esta dimensión entre las dos calles.

D). Si el fondo del solar excede a la suma de los fondos máximos edificables a cada vial. La altura correspondiente a cada calle debe mantenerse hasta una profundidad proporcional a cada fondo máximo edificable.

Excepciones a esta condición que superen la altura máxima se podrán permitir, justificando mediante un Estudio de Detalle con ordenación de volúmenes de la parcela afectada, las colindantes y las que le dan frente por ambas calles y que el resultado mejore las condiciones de ordenación aquí expresadas en lo referente a coherencia compositiva e impacto visual desde todos los puntos de vista.

En ningún caso se podrá superar la edificabilidad máxima permitida.

2.—Edificación en hilera.

La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido en el punto anterior, exista o no retranqueo de frente de parcela.

3.—Edificación en manzana.

La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido en el punto 1.

4.—Edificación aislada.

Las cotas de referencia se atenderán a las siguientes reglas:

4.1. La cota de referencia es la de la cara superior pisable de la planta baja, que podrá establecerse con una variación máxima superior o inferior a 0,30 m. con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos con pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir la condición antedicha.

La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cara superior pisable de la planta baja.

En ningún caso se podrá superar la edificabilidad que resultara de edificar en un terreno horizontal.

5.—Las edificaciones auxiliares medirán su altura con arreglo a lo expresado en los puntos anteriores, según su situación respecto de la alineación exenta.

5.7.4. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en el caso de escalonamiento en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se considerarán pisos:

Sótano: Es la planta que tiene el forjado de suelo por debajo de la planta baja. La altura libre de los sótanos no será inferior a 2,20 m.

Semisótano: Aquella planta cuyo borde superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre rasante no superior a 1 m. Su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,2 m.

Planta baja: en la edificación alineada a vial, es aquella cuyo suelo está situado entre más menos 30 cm. en relación con la cota de referencia. En la edificación aislada, es la planta que tiene su suelo entre los 30 cm. por encima o debajo de la rasante del terreno.

Planta de Piso: está situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Bajo cubierta: es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la inferior de la cubierta inclinada.

5.7.5. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos construc-

tivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Caso de ser inclinadas tendrán la pendiente que se establezca para la zona de ordenanza.

5.7.6. Construcciones por encima de la cubierta.

Las construcciones permitidas por encima de la cubierta son las establecidas para cada zona de ordenanza.

5.7.7. Pared medianera, línea medianera.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared medianera, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

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

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

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

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

5.7.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

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

5.7.9. Elementos salientes.

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

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las condiciones que se establezcan en cada zona de ordenanza.

5.7.10. Entrantes de la línea de fachada.

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

5.7.11. Patios.

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

Se establecen las siguientes condiciones de dimensión y superficie de dichos patios:

—Patios cerrados.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función de la altura H, del patio.

La distancia entre paramentos no será nunca inferior a los 2/3 de la altura H y como mínimo 3 m.

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

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

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

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en el planeamiento urbano.

5.7.12. Acceso.

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

Los accesos a las viviendas tendrán un ancho mínimo de noventa centímetros, (0,90 m.).

Los portones de garajes y corrales, de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 3,00 m.

En el caso de ser metálicas estas puertas deberán miniarse y pintarse posteriormente.

Su apertura se producirá hacia el interior de la parcela o edificación.

Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta a la edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida.

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

5.7.13. Escaleras.

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

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

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras para la edificaciones de dos alturas.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,63 \text{ m.} = h + 2t$$

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

5.7.14. Cerramientos exteriores.

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

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A.—Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán ser acordes con la edificación que delimitan y, en todo caso se atenderán lo que en lo referente a materiales y texturas se define para cada zona de ordenanza.

B.—Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

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

—Los cierres de parcela con el espacio público tendrán el cerramiento opaco máximo y tratamiento que se establezca para cada una de las zonas de ordenanza.

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

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

D.—Se prohíbe expresamente: Los cierres mediante malla metálica en suelo Urbano, y la incorporación a los mismos de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, puntas, espinas, etc. a excepción de aquellas instalaciones en S.N.U. en que esté justificada su colocación.

5.7.15. Humedades e impermeabilización.

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

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

5.7.16. Normativa de rango superior.

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

CAP. 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Art. 6.1. AMBITO DE APLICACION.

Estas Normas se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten.

En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

En lo referente al trazado y dimensiones no se podrán modificar las alineaciones y rasantes señaladas en los planos.

Art. 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO.

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

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

6.2.1. Materiales y tratamiento de la urbanización.

A.—Sendas públicas para peatones. Viario peatonal.

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

Su pendiente transversal no será superior al 2%, con una pendiente longitudinal menor del 11%. Cuando se sobrepase este último valor, se podrán establecer escalinatas en tramos que tendrán rellanos cada 1,5 m. la altura máxima de la contrahuella será de 0,18 m.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente (por cecera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración acorde con el medio en que se ubiquen.

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

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

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación con la finalidad de ornato o complemento a la red via-

ria, ejecutándose con materiales naturales, cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito o piedras naturales.

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

En las calles cuyo ancho y pendiente lo permita, deberán tener acceso vehículos de emergencia así como los vehículos de carga y descarga de residentes.

B.—Calles de coexistencia.

Se tratan de forma diferenciada pero sin variaciones físicas notables: el área de movimiento del vehículo y la del peatón.

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

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

Tienen el carácter de calles de coexistencia todas las que forman el viario del núcleo urbano a excepción de las señaladas en los apartados A y C.

C.—Calles con separación de tránsito o de reparto.

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

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

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

En todo caso, el trazado de la calzada será de ancho mínimo necesario.

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

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

Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en

cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

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

6.2.2. Vados permanentes.

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

6.2.3. Canalizaciones de infraestructuras.

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

6.2.4. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal sujeto a las fachadas o mediante farolas en la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

Las farolas se situarán con una separación mínima de 1,50 m. de las fachadas, permitiéndose una altura libre mínima de 3,00 m. entre el pavimento y la luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas vinculándose las obras de adecuación a tal condición a los proyectos de urbanización que se realicen.

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

6.2.5. Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones generales plantados en alcorques construi-

dos con este fin o en área terrazas continuas. La anchura mínima de libre entre alcorque o borde de área terriza y alineación será de 1,50 m.

6.2.6. Aparcamientos públicos no anexos a viario.

Son los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal. La máxima capacidad de cada área de aparcamiento será de 20 vehículos.

Art. 6.3. RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

6.3.1. Autovías, Autopistas y Vías Rápidas.

Los márgenes de autovías están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988, de 29 de julio.

—Zona de Dominio Público, dos franjas de terreno hasta los 8 m. contados desde cada arista exterior de la explanación.

—Zona de Servidumbre, dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la zona de Dominio Público y exteriormente por dos líneas paralelas a 25 m. desde cada arista exterior de la explanación.

—Zona de afección, dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la zona de Servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a 100 m. desde cada arista exterior de la explanación.

—Línea límite de edificación; 50 m. desde la arista exterior de la explanación.

6.3.2. Carreteras.

Los márgenes de Carreteras Nacionales están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina Ley 25/1988 de 29 de julio.

—Zona de Dominio Público, dos franjas de terreno hasta los 3 m. contados desde cada arista exterior de la explanación.

—Zona de Servidumbre, dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la zona de Dominio Público y exteriormente por dos líneas paralelas a 8 m. desde la arista exterior de la explanación.

—Zona de afección, dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la zona de Servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a 50 m. de la arista exterior de la explanación.

—Línea límite de edificación; 25 m. desde la arista exterior de la explanación. Dadas las expectativas de que la N-521, pase a ser vía rápida en un próximo futuro recomendamos que la línea límite de la edificación se sitúe a 50 m.

Para el caso de las Carreteras Comarcales y Provinciales:

—Zona de afección, una banda de 30 m. a contar desde la arista exterior de la explanación.

—Línea límite de edificación; 18 m. desde la arista exterior de la explanación.

—Límite de los cerramientos, vallados y lindes; 3 m. desde la arista exterior de la explanación.

6.3.3. Caminos.

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

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos.

Tratamiento de caminos en el suelo no urbanizable:

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

Art. 6.4. ESPACIOS LIBRES.

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

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

6.4.1. Alineaciones.

Las alineaciones vendrán marcadas en los planos de ordenación o bien señaladas en las Ordenanzas de Edificación específicas de cada zona.

6.4.2. Topografía.

Se mantendrá sin alteración la topografía soporte tendiendo las in-

tervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incide.

6.4.3. Materiales y tratamiento de la urbanización.

A.—Plazas.

Son aquellos espacios libres interiores a la ciudad de tratamiento combinado de pavimento duro y blando, aterrado, ajardinado y arbolado.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de piedras naturales o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

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

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

B.—Parques y jardines.

Son aquellos espacios libres, generalmente de carácter periférico con un tratamiento de pavimento blando, aterrado y ajardinado.

Queda prohibido expresamente el tratamiento duro de los pavimentos a excepción de bordillos o pequeñas áreas estanciales, que se realizarán con materiales similares a los señalados en el apartado anterior.

Podrán disponerse de área de aparcamiento en combinación con el arbolado y el tratamiento terrizo.

C.—Espacios libres anejos a viario.

Constituyen bandas ajardinadas y arboladas de tratamiento blando, diferenciadas del viario, de paseo y estancia.

Podrán combinar el tratamiento blando, con áreas de pavimento más duro y pequeñas tiras de aparcamiento separadas por arbolado.

D.—Espacios libres deportivos.

Son espacios libres de tratamiento similar al de los parques y jardines pero con una tolerancia en el tratamiento del pavimento y edificaciones derivadas de la necesidad de albergar instalaciones deportivas.

Su edificabilidad será la necesaria para la instalación que alberguen, en todo caso tomará como referencia orientativa las condiciones de volumen y composición de las zonas de ordenanza correspondiente.

6.4.4. Arbolado.

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

En el caso de no disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor de 1 m³. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

6.4.5. Dotaciones y servicios.

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

6.4.6. Infraestructuras.

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

6.4.7. Protección.

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

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a las que pudiera dar origen. La sustitución se hará con los espacios más adecuados desde el punto de vista edafológico.

Art. 6.5. EQUIPAMIENTO.

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

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

En las áreas de conservación se establecerá un mobiliario urbano en los colores, materiales y texturas acordes con el entorno. Se establece de forma específica la condición de que las cabinas telefónicas en estas áreas adopten la forma de locutorios públicos, pudiéndose instalar los locutorios tipo de la compañía telefónica.

Art. 6.6. OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO.

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

6.6.1. Aparcamientos.

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

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

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o en el edificio.
- En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

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

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

6.6.2. Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sean claramente visibles de día y de noche desde la vía pública. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,5 m. ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin crear barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto se prohíbe situar obstáculos y una pavimentación deslizante en períodos de lluvias e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas

de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

6.6.3. Vegetación.

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

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

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

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales a fin de lograr una racionalización del agua para riego.

Art. 6.7. BASES DE CALCULO PARA LAS REDES.

6.7.1. Alumbrado.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de mercurio de color corregido.

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

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

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

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la Normativa correspondiente, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

6.7.2. Suministro de energía.

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

SECTOR RESIDENCIAL:	
Núm. acometidas conectadas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70
8	0,65

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

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión, en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación

sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados etc.

6.7.3. Abastecimiento de agua potable.

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

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

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquél que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros por hab/día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

6.7.4. Red de Agua.

La previsión del suministro de agua potable a La Cumbre depende del embalse en el arroyo Magasquilla, en el término municipal de Sta. Ana, seco la mayor parte del año, y de varios sondeos de aguas subterráneas por lo que se extremarán todas las medidas encaminadas al ahorro de agua.

La red de distribución urbana se hará en lo posible mallada, y se recomienda la sustitución de las tuberías de fibrocemento actuales de la red general por otra de fundición, ya que se han presentado en algunos tramos problemas de deterioro.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo a fin de una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

6.7.5. Red de evacuación.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, e drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm. hacia un dren, cuneta o curso de aguas próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado, nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimiento de la misma.

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

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

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

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

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domi-

ciliarias a 0,15 ó 0,10 m., siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 0,15 m. y de 1,4 (1 en 70) para las de 0,10 m.

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

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,50 m., recomendándose 1,00 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el Suelo Urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

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

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

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

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

CAP. 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

Art. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

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

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

—A.— Protección medio-ambiental, ecológico y de los niveles de confort.

—B.— Protección paisajística y de la escena urbana.

7.1.3. Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio natural y del urbano corresponde, en primer lugar al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

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

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

Art. 7.2. PROTECCION MEDIOAMBIENTAL

7.2.1. Protección y medio ambiente.

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

Se refieren a los siguientes extremos:

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

7.2.2. Vertidos sólidos (basuras).

A.—Clasificación a los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:

A.1.—Residuos de tierras y escombros. Aquéllos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del va-

ciado, del desmonte, etc., pudiendo contener además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a la ordenanza municipal correspondiente.

A.2.—Residuos orgánicos. Aquéllos procedentes de actividades orgánicas que no contienen tierras ni escombros y en general, no son tóxicos o biopeligrosos, ni proceden del limpiado de fosas sépticas. Se consideran por tanto excluidas de este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

B.—Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Junta de Extremadura, Planes Sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura del Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/86 de 13 de junio que lo modifica.

Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para un vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal como establece la Ley 20/1986 de 14 de mayo.

7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas Insalubres y Peligrosas", Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de Marzo de 1963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980.

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el periodo de actividad un vertido a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de las determinaciones siguientes:

- 1.—Ausencia de materiales inflamables.
- 2.—PH comprendido entre 5,5 y 9,5.
- 3.—Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a 40° C.
- 4.—Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones.
- 5.—Materias sedimentables: menos de 500 mg/l.
- 6.—Materiales en suspensión: menos de 1.000 mg/l.
- 7.—Demanda biológica de oxígeno (DBO₅) menos de 600 mg/l.

7.2.4. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas todas las emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a lo establecido en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y el posterior desarrollo, en el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1976.

7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamentos que la seguridad y la higiene en el trabajo.

7.2.6. Protección contra incendios.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la edificación NBE-CPI y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S., de 24-10-79.
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado, de 11 de Mayo de 1984.

7.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

- Espectáculos públicos y actividades recreativas. Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo.

Art. 7.3. PROTECCION PAISAJISTICA Y DE LA ESCENA URBANA.

7.3.1. Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que forman la fachada de

éste. Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral del núcleo o cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

7.3.2. Hallazgos de interés.

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas:

1.— Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de 24 horas, el cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés e importancia del hallazgo.

2.— En el caso de que procediera la suspensión de licencias, para la reanudación de las obras será necesaria licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

3.— Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Departamento Estatal o Comunitario correspondiente.

4.— Serán objeto de especial atención, por parte de los servicios técnicos municipales, las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en fincas en que se puedan presumir hallazgos de interés.

7.3.3. Protección del paisaje.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

A.—Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

B.—Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

C.—Protección de plantaciones y masas forestales.

D.—Protección de caminos de acceso, cañadas, cordeles, veredas, etc.

7.3.4. Conservación de los espacios libres.

Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, patios de manzana proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

7.3.5. Cierres de parcela, cercas y vallados.

Los cerramientos de parcela se atenderán a lo establecido en cada zona de ordenanza de S.U. y categoría de S.N.U.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo. A tal efecto, el Ayuntamiento notificará al propietario afectado, de esta obligación.

7.3.6. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de por minusválidos, ancianos, coches de niño, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos, rampas de acceso a edificios o por las vías públicas.

7.3.7. Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificaciones de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pintura sobre pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

7.3.8. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telegráficos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente. A tal efecto, el Ayuntamiento promoverá un convenio con la compañía suministradora de cara a establecer un plan de etapas para la subterrneización de las redes.

En los edificios de nueva planta así como en los afectados por algún grado de protección no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiéndose realizar los empotramientos necesarios.

Para los de alumbrado, se establecerá lo establecido en la Norma 6.2.6.

7.3.9. Obras de urbanización para la mejora de la escena y ambientes urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determina-

das calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

7.3.10. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir, modificar a su cargo las farcas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad que deberán cumplir las "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y compositivas" de cada caso.

7.3.11. Mobiliario urbano.

Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta: kioscos, puestos, etc. estatuas, fuentes, parterres. Que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios de interés histórico o cultural.

7.3.12. Anuncios publicitarios.

La Publicidad exterior de cualquier tipo cumplirá lo determinado en la "Condiciones Generales de Volumen".

Se prohíbe expresamente:

A.—La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese temporalmente.

B.—La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1.—Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogadas o consideradas de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en el que se ubiquen, permitiéndose únicamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

2.—Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno.

Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parque público, isletas de tráfico, excepto aquellas que afecten a la información de servicios de interés público, como farmacias etc.

3.— En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o rehabilitación; salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4.— No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos de la vía pública.

5.—La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas, quedarán desde la entrada en vigor de las mismas "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalaciones sin que esto dé derecho a indemnización excepto cuando la supresión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6.—El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales como: elecciones a cargos públicos, fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

CAP. 8. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 8.1. AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS.

8.1.1. Clasificación del Suelo No Urbanizable.

1. Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo No Urbanizable aquél cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados.

La delimitación de Unidades Ambientales que refleja el Plano de Clasificación del Suelo del territorio municipal, tiene por objeto la definición de un conjunto de unidades homogéneas en cuanto a su potencial ecológico, económico o paisajístico. Estas Unidades han de permitir en esta etapa la clasificación urbanística del suelo en función del grado de protección necesario para preservar o incrementar sus valores intrínsecos.

2. Su delimitación viene representada en el plano de Clasificación del Suelo.

8.1.2. Categorías en Suelo No Urbanizable.

1. El Suelo No Urbanizable se divide en tres categorías en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos que son:

- 1.—Suelo No Urbanizable Común, S.N.U.C.
- 2.—Suelo No Urbanizable Protegido, S.N.U.P., con dos áreas diferenciadas:
 - Matorral acidófilo mesomediterráneo con predominio de arbolado.
 - Dehesas y pastos mejorados.
- 3.—Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, S.N.U.E.P. con cuatro áreas diferenciadas.
 - Comunidades de encinares.
 - Márgenes de protección de zonas húmedas, cauces y embalses.
 - Vías pecuarias: Cañadas y cordeles.

Suelo rústico de propiedad municipal: Dehesa Boyal.

8.1.3. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico y declaración de Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y Normativa concordante en el entorno de cauces y láminas de agua se aplicarán las limitaciones establecidas en el artículo 9.3.

En las proximidades de las vías pecuarias se aplicará la condición en el artículo 9.3.

8.1.4. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

8.1.5. Actuaciones especiales en Suelo No Urbanizable.

En Suelo No Urbanizable, y con independencia de la categoría de suelo de que se trate, se proponen operaciones especiales relativas al acondicionamiento del medio natural.

8.1.6. Infraestructuras territoriales.

1.—En el Plano de Clasificación del Suelo, se definen las infraestructuras básicas del territorio que total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

2.—Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización

prevista en estas Normas para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

3.—Cuando la obra se promueva por un Organismo Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite ordinario.

Art. 8.2. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

8.2.1. Conceptos.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre éste impongan estas Normas no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva.

8.2.2. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en estas Normas está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal previa autorización en su caso por la Junta de Extremadura, las parcelaciones y construcciones que se rigen por las condiciones y procedimientos establecidos respectivamente.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

8.2.3. Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su existencia.

8.2.4. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.

A.—Tramitación de la autorización. El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante

el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería.

Si se trata de una instalación de interés social el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

B.—Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación de solicitud mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

1.—Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística así como las específicas de las presentes Normas Subsidiarias, que comprende los siguientes extremos:

— Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que desarrolla o se proyecte desarrollar en la finca.

— Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbre y cargas.

— De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalaciones de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

2.—Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores, y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de aguas, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3.—Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de Clasificación del Suelo de estas normas.

4.—Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el de el catastro de rústica como documentación complementaria.

5.—Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste, propietario, superficie y linderos.

C. Con carácter particular:

1.—Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2.—Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

3.—Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se genera riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de la Norma 8.6.

4.—Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Agricultura y Ganadería o la de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

D. Licencia de obras y proyecto técnico.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Junta de Extremadura, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

Art. 8.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.**8.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.**

— Para el desarrollo de las previsiones de esta Norma en el Suelo No Urbanizable sólo se podrá redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Artículos 84 y siguientes de la Ley del suelo y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

— Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructura básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

— Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

8.3.2. Determinaciones.

Dichos Plan Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en estas Normas.

Art. 8.4. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION.**8.4.1. Oportunidad.**

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental.

8.4.2. Fines.

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán verse por las alteraciones en el medio natural causados por una o varias de las siguientes cuestiones:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio natural.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

8.4.3. Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

1.—IDENTIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTO. En donde se definirá el estado previo a la operación, en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental, como de tipo social, urbano, económico, etc.

2.—IDENTIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO. Donde se efectúa un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3.—ENFRENTAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO Y DEL PROYECTO. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4.—VALORACION DE LAS ALTERACIONES. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

5.—MEDIDAS CORRECTORAS. Se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a modificaciones del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente.

8.4.4. Resolución.

A la vista de dicho Estudio, el órgano administrativo competente de la Junta de Extremadura resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

Art. 8.5. PARCELACIONES RUSTICAS.**8.5.1. Concepto de Parcelación.**

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de

división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

8.5.2. Carácter rústico.

En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. No se podrá efectuar ninguna parcelación rústica que amparándose en la unidad mínima de cultivo, sea ocupada por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o presenten indicios de pretender su conversión en parcelas urbanísticas encubiertas.

En el momento de redacción de estas Normas, se está a la espera de una legislación autonómica agraria que regule estas cuestiones, se sigue adoptando, hasta el momento, lo dispuesto en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y a lo previsto en Título II capítulo I de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística. Tomándose como unidad mínima de cultivo 2,5 Has. para secano y 0,5 Ha. para regadío.

No obstante, toda parcelación rústica es un acto sujeto a licencia municipal, cuya tramitación se detalla en el Artículo 8.5.5. y siguientes de estas Normas. El Ayuntamiento exigirá el informe favorable de la Consejería de Agricultura y todo el expediente se remitirá a la Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el art. 8.6.

Cualquier parcelación que infrinja lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del Artículo 14 de la citada Ley 4/1984, será nula de pleno derecho.

8.5.3. Condiciones de las parcelaciones rústicas.

Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de: suministro de agua potable, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para garantizar su salubridad.

Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial, satisfarán las condiciones en el art. 6.3 sobre características del viario.

8.5.4. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

Por la propia naturaleza de los Suelos No Urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos, una de las siguientes manifestaciones:

1.—Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por estas Normas a la categoría de suelo de que se trate.

2.—Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfálticas o compactadas con ancho de rodadura superior a 2 m.

3.—Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas, de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única.

4.—Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.

5.—Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para el suelo de que se trate.

6.—Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la autorización comunitaria y licencia municipal que pueda solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

8.5.5. Licencia Municipal y Autorización Urbanística Previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento correspondiente, según determina el Artículo 14 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el expediente a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, acompañado del informe de la

Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

8.5.6. Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1.—Memoria justificativa, tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística como las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, sus superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2.—Plano de situación de la finca, a escala adecuada recomendándose la utilización del 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

3.—Plano de detalle, con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, siendo la escala recomendada 1:5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

4.—De estimarse necesario por el Ayuntamiento o por la Consejería pertinente, se podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslindes de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

5.—Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en que conste propietario, superficies y linderos.

8.5.7. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones del Art. 15 de la Ley 4/1984 o de las determinaciones de estas Normas.

8.5.8. Licencia y autorizaciones anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaran incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencias anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

8.5.9. Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una carretera, vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que previamente a la autorización se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

8.5.10. Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

Art. 8.6. NUCLEO DE POBLACION.

8.6.1. Concepto.

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes: agua, saneamiento, alumbrado público y energía eléctrica, y sistema de accesos viarios, que son características de áreas urbanas consolidadas.

8.6.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

1.—Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada categoría de suelo establecen las Normas Subsidiarias.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida

agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de acuerdo con lo establecido en los artículos 307, 308, 309 y 310 del Texto refundido de la Ley del Suelo.

2.—Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presume alguna de las siguientes condiciones:

1.º.—Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

2.º.—Cuando se dé alguna de las condiciones establecidas en el art. 8.5.4. sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.

3.º.—Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.

4.º.—Por la sucesiva alineación de tres o más edificios a una distancia inferior a 50 m. unos de otros, a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

5.º.—Cuando se supere una cuantía de 2 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 150 m. de diámetro.

Art. 8.7. REGIMEN DE USOS.

8.7.1. Usos principales del Suelo No Urbanizable.

Son los siguientes:

- Uso agropecuario.
- Actividades extractivas.
- El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales.

8.7.2. Usos compatibles en Suelo No Urbanizable.

- Las dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social.
- Los usos vinculados a las obras públicas.
- La industrial que por su carácter peligroso no pueda ser enclavada en medio urbano.
- La vivienda unifamiliar, cuando esté vinculada a usos admisibles.

8.7.3. Son Usos Prohibidos todos los demás.

8.7.4. Estas Normas establecen los usos admisibles en cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Art. 8.8. REGULACION PARTICULARIZADA DE LOS USOS.

8.8.1. El uso agropecuario comprende todo tipo de actividades relacionadas con la actividad agrícola y ganadera, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales especiales, la horticultura o floricultura, la explotación maderera, incluyendo las labores de limpieza y entresaca de masas forestales, la eliminación de árboles enfermos en orden al mantenimiento de la cubierta forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

Las actividades vinculadas a la explotación como:

- Instalaciones anejas a la explotación, como almacenes de productos y maquinaria, cuadras y establos.
- Obras e instalaciones para la primera transformación de los productos como aserraderos, secaderos, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos, siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en que se emplacen.
- Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a la legislación urbanística al respecto de la Junta de Extremadura.

8.8.2. Las actividades extractivas

Comprenden:

- Las canteras.
- La extracción de arenas o áridos.
- Las instalaciones anejas a la explotación, como instalaciones y edificaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad.
- La implantación de estas actividades exigirá autorización de la Junta de Extremadura y posterior licencia municipal, para cuya obtención será preciso aportar un estudio de impacto ambiental.
- El proyecto técnico contemplará, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, los siguientes aspectos:
 - Ambito de la actuación reflejado en un plano cartográfico oficial.
 - Clases de recursos a obtener y uso de los productos.
 - Compromisos de que se asuman una vez concluida la explotación, para la reposición o restauración del terreno, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

8.8.3. Actividades de ocio, deportiva, recreativas o turísticas.

Se considera como tales el conjunto de actividades destinadas a mejorar la calidad de vida en el núcleo urbano, caracterizadas por la necesidad o consecuencia de su implantación en el medio rural.

Se definen los siguientes tipos:

— De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren otra adaptación del medio y la capa vegetal, que la limpieza y el desbroce y las obras e instalaciones fácilmente desmontables destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza.

— De espacios libres, deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieren además de ésta, una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. Son tales como áreas de acampada y sus instalaciones o campos deportivos.

— Para la implantación de los segundos se exigirá la elaboración de un proyecto con las siguientes condiciones:

1.—El ámbito será además de la parcela en la que se pretenda ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los accesos. El ámbito será definido con planos topográficos y de límites físicos (caminos, cauces, etc.)

2.—El proyecto definirá la parcela edificable y las condiciones de la edificación y la edificabilidad neta. Nunca tendrán una altura mayor de 9 m. Los aparcamientos de la instalación se situarán en la parcela edificable.

3.—La Documentación contendrá:

- Justificación de la necesidad del emplazamiento.
- Estudio del impacto sobre el medio físico.
- Estudio del impacto sobre la red de infraestructuras básicas.
- Sistema de depuración y vertidos.
- Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizado por la conservación de caminos y cauces.
- Tratamiento de la edificación a nivel de anteproyecto.
- Programación y fases.
- Gestión del proyecto.

8.8.4. Dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

— Son aquéllas que disponen de una declaración formal de utilidad pública o interés social y deba emplazarse en esta clase de suelo.

— Su autorización y posterior licencia municipal vendrá precedida de la declaración de utilidad pública o interés social.

8.8.5. Usos vinculados a las obras públicas:

Comprenden todas las actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas como:

- Instalaciones provisionales para la instalación de la obra pública.
- Instalaciones al servicio de la carretera: estaciones de servicio, puestos de socorro, básculas de pesaje, etc.

- Instalaciones de infraestructuras urbanas básicas.
- Sistemas de comunicación de carácter general.

Las primeras se consideran a todos los efectos como usos provisionales. En el otorgamiento de la autorización y posterior licencia se establecerá el periodo de tiempo que permanecerán las instalaciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de obras públicas aquéllas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Cuando las construcciones o instalaciones admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.

8.8.6. Industrias peligrosas.

Son aquéllas que desarrollan una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre en el Reglamento correspondiente, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a 2 Km. de cualquier núcleo de población.

Sólo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelos industriales urbanos.

8.8.7. Vivienda unifamiliar.

Sólo serán autorizables los siguientes supuestos:

- Vivienda ligada al mantenimiento de obras públicas e infraestructuras territoriales.
- Vivienda ligada a instalaciones de utilidad pública o interés social.
- Vivienda ligada a los usos de ocio en el medio natural que contengan edificaciones.
- Vivienda vinculada al uso agropecuario que se justifique como imprescindible para el cuidado y mantenimiento de la instalación.

Art. 8.9. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

8.9.1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios.

1.—Casetas para el almacenamiento de aperos.

— Su superficie no superará los 5 m². por agricultor, con un máximo de 30 m².

— Su altura máxima será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo.

— Se separarán un mínimo de 4 m. a todos los linderos.

— Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno, sin faltar al ornato y decoro exigidos.

2.—Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas:

- Su superficie no superará el 10% del total de la superficie de la finca.
- Su altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate.
- Resolverán el aparcamiento de vehículos.

3.—Establos, granjas:

- Su altura máxima será la mínima imprescindible para la instalación.
- Se separarán un mínimo de 15 m. de todos los linderos. La separación de otros lugares que originen presencia permanente de concentraciones de personas no será inferior a 500 m.
- Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

8.9.2. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

La superficie máxima edificable será del 10% de la superficie total de la parcela.

Su altura máxima será de 9 m. y 2 plantas.

El entorno se tratará con arbolado autóctono.

En todo caso se deberá justificar la necesidad de las edificaciones.

8.9.3. Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas.

— En el primero de los tipos de estas instalaciones señalados en el artículo 8.8.3. no se permitirá edificación alguna.

En el segundo se establecen las siguientes condiciones:

- No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de 3 Has.
- La edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m².
- La separación a linderos 15 m.
- La altura máxima será de 9 m. y 2 plantas.
- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m², edificados.
- La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico.

8.9.4. Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social.

La edificación vinculada a instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social cumplirán los requisitos señalados en el segundo apartado del artículo 8.9.3.

8.9.5. Edificaciones vinculadas a obras públicas.

El retranqueo mínimo a todos los linderos será de 4 m.

La altura máxima será de 4,50 m.

8.9.6. Edificaciones vinculadas a industrias peligrosas.

Se regirán por lo establecido para las edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

8.9.7. Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos.

1.—Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Los saneamientos y los servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, solicitar al promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

2.—Construcciones existentes. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y del Organismo administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca en tanto no se subsane.

—Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en el Capítulo 7. Normas Generales de Protección.

3.—Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión natural o el arrastre de tierras.

4.—Condiciones estéticas.

En aplicación de lo establecido en el Art. 138 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, toda edificación o instalación cuidará al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier revestimiento exterior.

Será conveniente la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones para atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que en el análisis paisajístico y ecológico se aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Organos competentes de la Junta de Extremadura, para la autorización urbanística, dictar normas e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de publicidad. Sólo se permitirá la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de carreteras, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m.

CAP. 9. REGULACION POR CATEGORIAS.

Art. 9.1. SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

9.1.1. Definición.

Se integran en esta categoría los suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrológico y áreas de matorral ralo, eriales, etc. Son en general, zonas residuales que se explotan para uso ganadero.

9.1.2. Condiciones de uso.

1.—Usos permitidos.

Se permiten todos los usos contemplados en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

2.—Usos prohibidos.

Todos los demás, y en particular:

- Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.
- Cualquier construcción o instalación que no está destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona, o a los usos permitidos.

9.1.3. Condiciones de la edificación.

1.—Se permiten todas las edificaciones determinadas en el artículo 8.9 para el Suelo No Urbanizable.

2.—Tanto las instalaciones de almacenamiento agrícola y agro-industriales como las de explotaciones ganaderas, gallineros, etc. Deberán establecerse con carácter de granjas, evitando repeticiones sucesivas de naves.

Art. 9.2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

9.2.1. Definición.

Como Suelo No Urbanizable Protegido se han delimitado unidades más o menos completas, definidas como zonas de "Matorral acidófilo Mesomediterráneo con predominio de arbolado" y "Zonas de ganadería Extensiva (dehesas y prados mejorados)". Los criterios imperantes radican en el elevado valor ecológico de la primera unidad y en el valor económico de las segunda.

9.2.2. Areas consideradas.

MATORRAL ACIDOFILO-MESOMEDITERRANEO CON ARBOLADO.

A) Ambito.

Estas unidades se extiende por ámbitos dispersos del término municipal, como se observa en el plano de clasificación de suelo. Sin contener el grado de espesura de un bosque de encinas en su estado más desarrollado, el predominio de los ejemplares arbóreos, la variabilidad de los matorrales asociados y la destacable fauna asociada a este hábitat hacen del mismo un ecosistema digno de ser protegido de las posibles degradaciones y alteraciones que surgirán ante una presión antrópica excesiva. Por estas razones, en esta unidad imperan las siguientes determinaciones:

B) Usos permitidos.

Se permiten exclusivamente aquellos usos vinculados al mantenimiento y conservación del medio natural. Así se permitirán los usos principales establecidos en el artículo 8.8. que no atenten contra este criterio.

Con carácter de excepción se permiten las construcciones o instalaciones declaradas de interés social o utilidad pública siempre que no puedan ubicarse en el Suelo No Urbanizable Común y cuando no afecten negativamente al equilibrio del ecosistema de los terrenos circundantes.

C) Usos prohibidos

Todos los demás y en especial:

- La tala de árboles.
- Las explotaciones para la extracción de áridos.
- Los movimientos de tierras salvo los necesarios para la conservación general del área.
- Los vertidos de cualquier índole.

DEHESAS Y PASTOS MEJORADOS

A) Ambito.

El indicado en el Plano de Clasificación de Suelo, a escala 1:10.000, que acompaña estas Normas.

Se pretende la protección de estas áreas por estar específicamente destinadas a la explotación ganadera que ha constituido desde siempre parte de la base económica del municipio.

B) Usos permitidos

Se permiten las explotaciones pecuarias extensivas dependientes y derivadas del aprovechamiento del terreno y, excepcionalmente, las explotaciones intensivas cuando no supongan perjuicio para el resto de la explotación y se garantice convenientemente la eliminación de residuos sólidos y líquidos.

Sólo se admitirán edificaciones propias de las explotaciones ganaderas: establos, cobertizos, etc. y excepcionalmente las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan de instalarse necesariamente en este tipo de suelo y no sea posible su ubicación en Suelo No Urbanizable Común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento pecuario de los terrenos circundantes.

C) Usos prohibidos.

Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso ganadero por otro de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social.

Cualquier construcción que no está directamente vinculada al uso ganadero.

Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o apertura de otros nuevos que no vengán rigurosamente obligados por las explotaciones ganaderas, o por las actuaciones y planes aprobados por la

Dirección de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura o por el acceso a instalaciones de interés social debidamente autorizados.

Se prohíben desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la potencialidad productiva de estas tierras.

Se prohíben específicamente la extracción de áridos aunque propusieran actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

D) Parcelaciones.

La unidad mínima de explotación se establece en 5 hectáreas, considerándose tal unidad como parcela mínima construible.

E) Condiciones de edificación.

Se puede realizar las instalaciones agropecuarias necesarias para la explotación, y excepcionalmente la vivienda de guardería asociada cuando sea necesaria para la explotación.

El aprovechamiento rústico máximo será de 0,05 m²/m².

Art. 9.3. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

9.3.1. Definición.

El criterio imperante en la delimitación de S.N.E.P. radica en la protección de los recursos ecológicos y paisajísticos del territorio. Estos, en su conjunto constituyen valores patrimoniales fundamentales del mismo, ya sean por la extensión de sus bosques, por la facilidad de alteración de los ecosistemas que configuran sus zonas húmedas y entorno de las mismas: embalses y cauces. Por el grado de conservación de estas unidades ambientales y por la belleza de la misma que ofrece esta variabilidad paisajística, lomas y cerros profusamente arbolados.

Por otro lado, atendiendo a otro tipo de criterios incluimos en la categoría de S.N.U.E.P. el suelo no urbanizable de propiedad municipal, concretante la Dehesa Boyal del municipio, en la actualidad parcelada y en régimen de arrendamiento a varios particulares, el motivo de esta inclusión es la preservación y conservación de una propiedad pública de actuaciones inconvenientes y edificaciones inadecuadas dada la temporalidad de los arrendamientos.

Dentro de esta categoría se definen pues, las siguientes unidades ambientales:

- Comunidades de encinares carpetanos.
- Márgenes de protección de zonas húmedas, cauces y embalses.
- Dehesa Boyal.

En el caso de solapamiento de alguna de estas unidades ambientales, se aplicarán las Normas y Usos más restrictivos en cada caso.

9.3.2. Areas consideradas.

COMUNIDAD DE ENCINARES CARPETANOS.

A) Ambito.

Se protege especialmente la totalidad del ámbito que esta unidad abarca, lo indicado en el Plano de Clasificación, fundamentalmente al Norte de la Población en la zona próxima a la carretera nacional N-521, Cáceres-Trujillo.

El propósito de su protección radica en el mantenimiento y preservación del ecosistema vegetal y faunístico que integra en sí mismo y como reliquia del bosque climático de la zona.

B) Usos permitidos.

Exclusivamente los vinculados al mantenimiento y conservación del medio natural.

Los de ocio ligados al medio natural relacionados con el excursionismo blando o expansivo, es decir sin instalaciones o edificaciones significativas.

C) Usos prohibidos.

Todos los demás y en especial:

- La tala de árboles ya sea indiscriminada o con propósitos de explotación económica.
- La apertura de caminos que no sean los imprescindibles para el mantenimiento y conservación del bosque (cortafuegos).
- Los movimientos de tierra salvo los necesarios para la conservación general del área.
- Cualquier edificación o instalación que no esté vinculada al mantenimiento del medio natural.
- Los vertidos de cualquier índole.
- La instalación de carteles publicitarios.
- La acampada o el encendido de fogatas y hogueras.
- Se prohíben expresamente las explotaciones para la extracción de áridos.

PROTECCION DE MARGENES DE ZONAS HUMEDAS, CAUCES Y EMBALSES.

A) Ambito.

Se protegen especialmente los siguientes ámbitos que afectan a este concepto:

La totalidad de los bordes de los arroyos Gibranzos, Magasca y Magasquilla, en lo que afecta al término municipal en una franja de 25 m. a cada lado del arroyo.

Los criterios planteados a la hora de proteger estos lugares, son los siguientes:

La preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a zonas húmedas que en ellos persisten y son muy valiosos. La limitación de los impactos paisajísticos que sobre estas áreas se pudieran producir. Y la conservación ambiental de los propios cauces fluviales y las aguas que a ellos fluyen.

B) Usos permitidos.

Sólo se permiten las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen la continuidad de los mismos.

Los de ocio ligado al medio natural relacionados con el excursionismo blando y expansivo, es decir, sin instalaciones ni edificación alguna.

Sólo se permitirán vertidos que se realicen mediante emisarios en un grado tal que no introduzcan materias o induzcan condiciones en el agua, que de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores y con su función ecológica.

C) Usos prohibidos.

Todos los demás y específicamente:

- La tala de árboles.
- La construcción de cualquier tipo de edificación o instalación turística y recreativa.
- Vertidos incontrolados de cualquier índole, ya sean directos o indirectos.
- Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza.
- Los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces. De igual forma se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando representa un riesgo potencial de arrastre de tierras aumento de la erosionabilidad o simple pérdida de tapiz vegetal.
- Las instalaciones para la extracción de áridos, aunque se propongan actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- La instalación de carteles publicitarios o cualquier elemento que implique un impacto visual en la percepción externa de las zonas húmedas.

AFECCIONES ESPECIALES.

Los cerramientos de fincas deberán retranquearse en toda su longitud una anchura mínima de 5 metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas plu-

viales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces y no favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROPIEDAD MUNICIPAL, (DEHESA BOYAL).

A) Ambito.

La dehesa boyal se extiende al sur-este del término municipal, a lo largo de una extensión de 552 Has. está dividida en varias parcelas y dedicada a cultivos de secano y ganadería extensiva.

B) Usos permitidos.

Sólo se permiten instalaciones y edificaciones, siempre promovidas desde el Ayuntamiento y de propiedad municipal encaminadas a revalorizar y modernizar, las explotaciones agropecuarias ofrecidas en arrendamiento.

Se permiten las construcciones o instalaciones declaradas de interés social o utilidad pública.

Los de ocio ligados al medio natural.

C) Usos prohibidos.

Todos los demás, especialmente:

—Edificaciones e instalaciones, de carácter privado promovidos por los arrendatarios.

—La tala de árboles.

—Explotación abusiva de las tierras, o aquellas actividades que puedan generar el deterioro de la misma.

—Los movimientos de tierras, alteraciones de la topografía, apertura de caminos, zanjas y pozos.

—Los vertidos incontrolados de cualquier índole, ya sean directos o indirectos.

CAÑADAS Y CORDELES.

Se atenderá a lo legislado en materia de vías pecuarias por la Dirección Gral. de Estructuras Agrarias, de la Consejería de Agricultura y Comercio de la Junta de Extremadura.

Se solicitará el deslinde oficial de todas ellas.

Término municipal de: LA CUMBRE.

N.º de inventario: 01/03/10/205/12/001. Clase: CORDEL.

Denominación: CORDEL DE MONTANCHEZ.

Fecha de transferencia: 08-2-84. N.º Real Decreto: 1594/1984.

Anchura legal: 37,61 mts.

Orden Ministerial de clasificación: 16-12-70.

Término municipal de: LA CUMBRE.

N.º de inventario: 01/03/10/205/12/002. Clase: CORDEL.

Denominación: CORDEL DE CACERES.

Fecha de transferencia: 08-2-84. N.º Real Decreto: 1594/1984.

Anchura legal: 37,61 mts. Longitud: 8 Kms.

Orden Ministerial de clasificación: 16-12-70.

Término municipal de: LA CUMBRE.

N.º de inventario: 01/03/10/205/12/003. Clase: CORDEL.

Denominación: CORDEL DEL PUNETE DE LOS LAVADEROS O DE CERRALVOS.

Fecha de transferencia: 08-2-84. N.º Real Decreto: 1594/1984.

Anchura legal: 37,61 mts. Longitud: 10,5 Kms.

Orden Ministerial de clasificación: 16-12-70.

Término municipal de: DON ALVARO.

N.º de inventario: 01/03/06/208/12/001. Clase: CORDEL.

Denominación: CORDEL DE LA TIJERA.

Fecha de transferencia: 08-2-84. N.º Real Decreto: 1594/1984.

Orden Ministerial de clasificación: 22-12-47.

Cap. 10. REGIMEN DEL SUELO URBANO

Art. 10.1. AMBITO DE APLICACION.

10.1.1. Clasificación de Suelo Urbano.

Las Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbano aquél que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en el Plano de Ordenación del núcleo urbano.

10.1.2. Areas en Suelo Urbano.

1. El suelo urbano se divide en tres áreas:

a) Areas plenamente ordenadas: corresponden a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo del planeamiento o gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:

—No haya apertura de nuevo viario público no previsto por las Normas Subsidiarias ni se modifique el ya existente.

—No haya aumento de edificabilidad.

—No haya merma de los espacios libres o dotacionales.

—No haya aumento en el número máximo de plantas asignado a cada parcela.

—No se introduzcan usos expresamente prohibidos.

B) Unidades de Gestión.

Incluyen suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de la licencia deberá estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión y, en todo caso de la realización de las cesiones de viario, espacios libres, dotacionales u otras obligaciones que les hubieran sido asignadas.

El contenido de edificabilidad y usos, y las condiciones de edificación son las expresamente reflejadas en la Ordenanza de Área Plenamente Ordenada a que dicha se remita.

10.1.3. Calificación del Suelo Urbano.

1.—El Suelo Urbano se califica según los siguientes usos:

- Residencial.
- Dotaciones y servicios urbanísticos.
- Espacios libres.
- Viario.

2.—Las distintas Áreas de Suelo Urbano se regulan mediante zonas de ordenanza, y complementariamente por las condiciones de uso y edificación establecidas en los capítulos 4 y 5 de estas Normas.

Se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

- Casco Antiguo.
- Extensión; Ronda de Colón.
- Extensión; Avd. Primo de Rivera.
- Polígonos Ganaderos.
- Área; Industrial-Comercial.

Art. 10.2. CESIONES GRATUITAS EN SUELO URBANO.

Las cesiones gratuitas en las Unidades de Gestión de Suelo Urbano, podrán ser:

- El suelo destinado a la apertura o ampliación del viario local.
- El suelo destinado a jardines públicos locales.
- El suelo destinado a equipamientos.
- El suelo destinado al 15% del Aprovechamiento.

La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados.

Art. 10.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de los terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que establece la Ley para esta clase de suelo y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

10.3.1. Terrenos incluidos en las Unidades de Gestión.

La delimitación de los terrenos incluidos en unidades de Gestión Aisladas, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo se consideran tramitadas, a todos los efectos conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de los mismos se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda, llevando consigo sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de la unidad de gestión hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencia también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la reparcelación.

10.3.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Gestión.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de Gestión que pudieran delimitarse, serán los que derivarán del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada parcela.

CAP. 11. REGULACION DE LAS ZONAS DE ORDENANZA**ZONA 1.—CASCO ANTIGUO.****11.1.1. Definición.**

Comprende este ámbito al núcleo histórico de La Cumbre, formado por las manzanas irregulares; parcelas igualmente poco regulares que conforman el enclave tradicional.

Se trata del sector urbano específico y característico del núcleo, siendo el objetivo prioritario la recuperación y protección de la trama urbana y los valores tipológicos de las edificaciones.

11.1.2. Condiciones de la parcela.

1.—A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- PARCELA INDIVISIBLE: Menor de 150 m².
- FRENTE MINIMO DE PARCELA: 6 m.
- FRENTE MAXIMO DE PARCELA: 15 m.
- FONDO MINIMO DE PARCELA: 12 m.
- SEPARACION MINIMA ENTRE LINDEROS ENFRENTADO: 3 m.

2.—Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no registrarán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. El frente de parcela máximo no podrá superar el triple del máximo establecido, y la nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación, en su caso, originales.

3.—Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a éstas no adquieran la condición de solar.

4.—Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

5.—Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores que justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

11.1.3. Obras permitidas.

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

—Obras de edificación de nueva planta.

Y sobre las edificaciones existentes:

—Mantenimiento.

—Consolidación.

—Recuperación.

—Acondicionamiento.

—Reestructuración.

—Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.

—Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.

—Demolición total.

11.1.4. Unidad edificatoria.

1.—Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2.—No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

3.—A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

11.1.5. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación que se establecen en estas Normas.

11.1.6. Condiciones de posición de la edificación.

1.—Alineación a vial.

La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela.

Las alineaciones vienen expresadas gráficamente en el plano correspondiente.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

2.—Retranqueos.

No se admiten retranqueos en toda o parte de la edificación.

Excepto en aquellas parcelas correspondiente al casco antiguo cuyos frentes de fachada den a la Avenida Primo de Rivera, en este frente se permitirá un retranqueo máximo de 3,5 m. siempre y cuando no queden al descubierto la medianeras de las edificaciones colindantes, en cuyo caso no se permitirían estos retranqueos.

3.—Fondos edificables.

El fondo máximo edificable será de 12 m. Medidos en uno de los frentes de la parcela. La posición de la fachada trasera de la edificación se podrá mover en una banda definida por dos líneas paralelas a la línea de fachada a las distancias de 10 y 12 m. y condicionada por el fondo de la medianera colindante en su caso con un margen de + — 2 m.

4.—Ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación, establecidas en los apartados anteriores.

5.—Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre todos y cada uno de sus lados no sea inferior a 3 m.

El espacio libre de la parcela no podrá ser ocupado total o parcialmente por edificación alguna, sobre o bajo rasante.

6.—Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos.

—Semisótano; se entiende como tal aquél cuyo borde superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre rasante no superior a 1 m. Su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,2 m.

—Sótano; entendiéndose como tal aquella planta de la edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno.

7.—Espacios bajo Cubierta.

Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación, como se describen en el artículo 11.1.7.3. (Cubiertas) de estas Normas.

11.1.7. Condiciones de volumen.

1.—Altura.

—La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 5.7 para la edificación alineada a vial.

—El número máximo de plantas será de dos (baja + 1).

—La altura máxima en metros será de 7,5 m, medidos desde la cota de referencia hasta el alero, dicha dimensión podrá moverse, en su caso, en una banda de $\pm 0,20$ m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.

—La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4,25 m. y un mínimo de 2,5 m.

—La altura de la planta de piso tendrá un altura máxima de 3,25 m. y una mínima de 2,5 m.

—No se establecen limitaciones en sótanos, y en semisótanos se mantendrá una altura mínima de 2,2 m.

—Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su

procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

—Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que éstas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

—La altura máxima medida desde el dintel de los huecos de la planta primera hasta el alero será de 0,4 m. Podrá disponerse otra distancia, siempre que establezca relación con las edificaciones contiguas.

—No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, pararrayos y antenas.

2.—Pacios.

—Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

—Se prohíben los patios abiertos a fachada.

—En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

—Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, en edificios, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

3.—Cubiertas.

—Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas vertiendo a frente y fondo. Excepcionalmente, si las condiciones de la edificación lo requieren, podrán verter las aguas a patios interiores, siempre que esto no altere la imagen general de la edificación percibida desde la vía pública.

—Las cubiertas de las edificaciones en esquina verterán a las dos calles.

—La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta estarán comprendidas entre 17° y 35°.

—La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 6 m. de la línea de fachada.

—El faldón trasero será único, y por tanto se constituye en una condicionante de la altura de la edificación en el fondo de la parcela.

—Excepto en los casos puntuales en que no se pueda resolver la cubrición por dificultades constructivas, se prohíbe la formación de limahoyas, especialmente para la apertura de los patios en la cubrición; éstos deberán respetar a pesar de la posible ruptura del faldón, la inclinación general de la cubierta. Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada. No se permiten la formación de antepechos o balastradas apoyadas en cubierta.

—Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo "velux" o similar.

—Se prohíbe expresamente la partición de los faldones de cubierta para obtener planos distintos aunque se mantenga su inclinación; ni la apertura de huecos que no vayan enrasados con el faldón de cubierta (tipo buhardilla) o cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta no autorizado.

—Se permiten excepcionalmente la construcción de terrazas rehundidas, (nunca voladas), si las condiciones de la parcela lo permiten, siempre sobre la fachada trasera del edificio, sin que sean visibles desde la vía pública y limitada su superficie al 7,5 % de la superficie de la planta.

—Los aleros tendrán un vuelo máximo de 40 cm. y un canto máximo visto de 15 cm.

—Se prohíbe expresamente otra formación de cubiertas que las aquí expresadas.

11.1.8. CONDICIONES ESTÉTICAS.

A. Fachadas.

—La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin por ello recurrir a la integración mimética.

—Las fachadas serán planas, sin cuerpos volados cerrados, vuelo de la planta superior sobre la inferior, ni retranqueos parciales. Únicamente se permitirían cuerpos retranqueados en un tramo completo de calle o plaza, (soportales); debiendo éstos tener la altura total de la planta baja.

—Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

—Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.

—En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto

contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.

—La relación hueco-macizo será de predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación doble del macizo sobre el vano.

—En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 m. se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberán tender.

—Sólo se permiten los cuerpos volados no cerrados, como balcones, que tendrán un vuelo no superior al 10% del ancho de la vía a la que se abran, con un máximo de 50 cm.

—No se permitirán balcones que alberguen más de un hueco. La longitud de los mismos se adaptará al ancho del hueco, pudiendo exceder de éste un máximo 0,20 m. a cada lado.

—El canto máximo del vuelo será de 25 cm.

—El antepecho y cerramiento de los balcones y miradores será transparente, formado por rejería de elementos verticales y horizontales trabados.

—Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

a.—Cuerpos volados cerrados total o parcialmente con cerramiento de fábrica u opaco.

b.—Terrazas retranqueadas respecto al plano de fachada.

c.—Balcones de gran vuelo o que abarquen dos o más huecos.

—Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no sea superior a 35 cm. ni inferior a 18 cm. El canto máximo visto del vuelo será de 15 cm.

—Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional, como el arco que engloba al hueco de entrada con dos poyetes laterales.

—Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotrados en el muro, bien vistos, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.

—Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima de 1,50 m., estarán rematados por una imposta superior. Su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y

con las soluciones tradicionales. Quedando expresamente prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, pizarra y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de ésta.

—Huecos.

—La forma de los huecos será rectangular, en proporción vertical o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada.

—Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

—En caso de disponerse de rejas éstas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada.

—Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques, u otros elementos de partición semejantes.

—Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.

—Los capitalizados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

—Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquéllos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

—Los materiales a cara vista permitidos serán:

.Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.

.Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

—Las texturas de fachada serán lisas o semirrugas, quedando prohibidas las texturas brillantes.

—Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

—El ladrillo visto, en todas sus calidades y tonalidades.

—Prefabricados de hormigón u otros materiales no planos, o con decoración.

—Aplacados cerámicos y vitrificados.

—Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos, etc. Quedan pro-

hibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

—Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, p.v.c., prohibiéndose expresamente el fibrocemento.

Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

B. CUBRICIONES.

1. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el punto 3 de las condiciones de volumen fijadas para esta zona, con las siguientes determinaciones complementarias:

—Los huecos que se abran en cubierta para ventilación e iluminación serán enrasados, con la inclinación de la misma.

—La distancia entre los huecos será como mínimo de 3,5 m. contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero será de 2,5 m. La distancia mínima a la medianera o esquina será de 1,25 m.

—En casos excepcionales en los que los edificios sean de uso dotacional, hotelero o comercial podrán abrirse monteras de vidrio que recorran toda la cubierta, manteniendo la inclinación general de ésta, y en una superficie de como máximo de 1/3 del total de la cubrición.

—Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

2.—Materiales, texturas y color.

—La cubrición se realizará preferentemente con teja árabe cerámica, con canal y cobija independientes. También se autoriza la teja cerámica mixta con canal y cobija unidas.

—El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

—Texturas brillantes.

—Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.

—Fibrocemento, tela asfáltica tratada para uso de exteriores, recubrimientos metálicos.

—Teja de hormigón.

C. PROTECCIONES Y CARPINTERIAS.

1. Composición.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona de ordenanza. Debiendo además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

—Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

—Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

—Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que éstos se adecúen a las presentes Normas. En caso contrario se podrá variar esta morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso de propietario e inquilinos.

2. Materiales, texturas, color.

—Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en esta zona de ordenanza.

—Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.

—Para las rejas y barandillas se prohíbe, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.

—Para las barandillas se prohíbe además de los expresados en los dos puntos anteriores, los vidrios o PVC como elemento de protección.

—La rejería se realizará en forja o hierro.

—Se recomienda la utilización de madera pintada para la carpintería de acceso a los edificios.

—Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

D. CERRAMIENTO DE MUROS Y VALLAS.

1. Composición.

—Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1,5 m. de muro de fábrica.

A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura.

2.—Materiales, textura, color.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material.

—La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.

—La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

—Se permiten todos los colores, siempre que éstos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

—Queda expresamente prohibido el ladrillo visto en cualquier color y formato.

E. ELEMENTOS SALIENTES: TOLDOS, MARQUESINAS, ANUNCIOS, BANDERINES Y ELEMENTOS AUXILIARES.

1.—Toldos.

Los toldos podrán instalarse únicamente en la planta baja de los locales comerciales. Sólo podrán instalarse en las calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será de igual o superior a 5 m.

—El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 1,80 m., y la anchura máxima será de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de ancho.

—Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

—Se prohíben los colores estridentes.

—Se prohíben los toldos de plástico brillante.

2.—Marquesinas.

—Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrá instalarse en los accesos principales.

—El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas.

—Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm., se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón.

—Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

—Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

11.1.9. Condiciones de Uso.

1. El uso principal será el residencial en su categoría unifamiliar o bifamiliar, permitiéndose éste último solamente en el caso de que cada una de las dos viviendas tengan acceso directo desde la planta baja, bien desde el exterior o desde el interior.

2. Los usos complementarios podrán ser:

- Comercio, en la categoría de local comercial (1.ª Categoría).
- Almacén.
- Talleres de pequeña industria.
- Hotelero.
- Dotaciones y Servicios Públicos.
- Oficinas y Administración pública.
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.
- Espacios libres.

11.1.10. Condiciones de excepción en las condiciones de parcela, posición y volumen de los edificios.

1. En el caso excepcional de plantearse un proyecto muy cuidadoso para cualquiera de los usos permitidos en esta ordenanza, no regirán las condiciones de agregación de parcela, de posición, de volumen de la edificación, pudiendo ser además el uso residencial plurifamiliar, siempre que se justifique la composición de volúmenes mediante un Estudio de Detalle, que deberá contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo, de un ámbito que comprenda el suelo objeto de la actuación y, como mínimo las parcelas colindantes.

2. Para todos los edificios existentes en esta zona de ordenanza, se reconocen las condiciones de posición y volumen existentes, aún en el caso de que superen los parámetros aquí establecidos.

ZONA 2.—RONDA DE COLÓN.

11.2.1. Definición.

Comprende este ámbito ambos lados de la Ronda de Colón. Interesa potenciar esta vía como comunicación rápida Norte-Sur, dotándola de un carácter urbano del que ahora carece, estando en su mayor parte sin edificar.

Se trata pues de una zona a desarrollar, en contacto con el núcleo.

11.2.2. Condiciones de la parcela.

1.—A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

—PARCELA INDIVISIBLE: Menor de 150 m².

—FRENTE MINIMO DE PARCELA: 6 m.

—FRENTE MAXIMO DE PARCELA: 15 m.

—FONDO MINIMO DE PARCELA: 12 m.

—SEPARACION MINIMA ENTRE LINDEROS ENFRENTADOS: 3 m.

2.—Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. El frente de parcela máximo no podrá superar el triple del máximo establecido, y la nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación, en su caso, originales.

3.—Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a éstas no adquieran la condición de solar.

4.—Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

5.—Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores que justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe 1.

11.2.3. Obras permitidas.

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

—Obras de edificación de nueva planta.

Y sobre las edificaciones existentes:

—Mantenimiento.

—Consolidación.

—Recuperación.

—Acondicionamiento.

—Reestructuración.

—Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.

—Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.

—Demolición total.

11.2.4. Unidad edificatoria.

1.—Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2.—No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

3.—A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

11.2.5. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación que se establecen en estas Normas.

11.2.6. Condiciones de posición de la edificación.

1.—Retranqueos.

Se admitirán retranqueos en toda o parte de la edificación, a aquellos linderos que la edificación que se toma de referencia aconseje. El retranqueo a frente de parcela tendrá una distancia máxima de 3,5 m. No se permitirá el retranqueo a frente de parcela cuando esta actuación ponga al descubierto la medianera de la parcela colindante. En las edificaciones en esquina, con fachadas a dos o más calles el retranqueo sólo se permitirá en el frente correspondiente a la Ronda de Colón.

2.—Fondos edificables.

El fondo máximo edificable será de 15,5 m. La posición de la fachada trasera de la edificación se podrá mover en una banda definida por dos líneas paralelas a la línea de fachada a las distancias de 10 a 15,5 m. y condicionada por el fondo de la medianera colindante en su caso con un margen de + - 2 m.

3.—Ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación, establecidas en los apartados anteriores.

4.—Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre todos y cada uno de sus lados no sea inferior a 3 m.

El espacio libre de la parcela no podrá ser ocupado total o parcialmente por edificación alguna, sobre o bajo rasante.

5.—Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos.

—Semisótano; se entiende como tal aquél cuyo borde superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre rasante no superior a 1 m. Su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,2 m.

—Sótano; entendiéndose como tal aquella planta de la edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno.

6.—Espacios bajo Cubierta.

Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación, como se describen en el artículo 11.2.7.3. (Cubiertas) de estas Normas.

11.2.7. Condiciones de volumen.

1.—Altura.

—La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 5.7 para la edificación alineada a vial.

—El número máximo de plantas será de dos (baja + 1).

—La altura máxima en metros será de 7,5 m, medidos desde la cota de referencia hasta el alero, dicha dimensión podrá moverse, en su caso, en una banda de + - 0,20 m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.

—La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4,25 m. y un mínimo de 2,5 m.

—La altura de la planta de piso tendrá un altura máxima de 3,25 m. y una mínima de 2,5 m.

—No se establecen limitaciones en sótanos, y en semisótanos se mantendrá una altura mínima de 2,2 m.

—Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

—Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que éstas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

—La altura máxima medida desde el dintel de los huecos de la planta primera hasta el alero será de 0,4 m.

—No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, pararrayos y antenas.

2.—Pacios.

—Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

—Se prohíben los patios abiertos a fachada.

—En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

—Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, en edificios, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

3.—Cubiertas.

—Las cubiertas serán inclinadas.

—Las cubiertas de las edificaciones en esquina verterán a las dos calles.

—La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta estarán comprendidas entre 17° y 35°.

—Excepto en los casos puntuales en que no se pueda resolver la cubrición por dificultades constructivas, se prohíbe la formación de limahoyas, especialmente para la apertura de los patios en la cubrición; éstos deberán respetar a pesar de la posible ruptura del faldón, la inclinación general de la cubierta. Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada. No se permiten la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en cubierta.

—Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasados con el faldón de cubierta, tipo "velux" o similar.

—Los aleros tendrán un vuelo máximo de 40 cm. y un canto máximo visto de 15 cm.

—Se prohíbe expresamente otra formación de cubiertas que las aquí expresadas.

11.2.8. CONDICIONES ESTÉTICAS.

A. Fachadas.

—La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales.

—Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

—Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.

—En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.

—La relación hueco-macizo será de predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación doble del macizo sobre el vano.

—En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 m. se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberán tender.

—Los cuerpos volados no cerrados, como balcones, que tendrán un vuelo máximo de 50 cm. a partir del plano de fachada.

—El canto máximo del vuelo será de 15 cm.

—El antepecho y cerramiento de los balcones y miradores será transparente, formado por rejería de elementos verticales y horizontales trabados.

—Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

a.—Terrazas retranqueadas respecto al plano de fachada.

b.—Balcones de gran vuelo.

—Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no sea superior a 40 cm. ni inferior a 20 cm. El canto máximo visto del vuelo será de 15 cm.

—Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotrados en el muro, bien vistos, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.

—Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima de 1,50 m., estarán rematados por una imposta superior. Su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando expresamente prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, pizarra y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de ésta.

—Huecos.

—La forma de los huecos será rectangular, en proporción vertical o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada.

—Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

—En caso de disponerse de rejas éstas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de la fachada.

—Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques, u otros elementos de partición semejantes.

—Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.

—Los capialzados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

—Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquéllos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona, supongan una excepción en el lugar.

—Los materiales a cara vista permitidos serán:

.Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.

.Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

—Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes.

—Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

—El ladrillo visto, en todas sus variedades y calidades.

—Prefabricados de hormigón u otros materiales no planos, o con decoración.

—Aplacados cerámicos y vitrificados.

—Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos, etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

—Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, p.v.c., prohibiéndose expresamente el fibrocemento.

Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

B. CUBRICIONES.

I. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el punto 3 de las condiciones de volumen fijadas para esta zona, con las siguientes determinaciones complementarias:

—La distancia entre los huecos que vayan enrasados con la cubierta, será como mínimo de 3,5 m. contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero será de 2,5 m. La distancia mínima a la medianera o esquina será de 1,25 m.

—En casos excepcionales en los que los edificios sean de uso dotacional, hotelero o comercial podrán abrirse monteras de vidrio que recorran toda la cubierta, manteniendo la inclinación general de ésta, y en una superficie de como máximo de 1/3 del total de la cubierta.

—Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

2.—Materiales, texturas y color.

—La cubierta se realizará preferentemente en teja árabe cerámica, con canal y cobija independientes, aunque también se autorizan las tejas: árabe con cobija y canal, la teja marsellesa y la teja romana, siempre que sean cerámicas y de color rojizo.

—El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

—Texturas brillantes.

—Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.

—Fibrocemento, tela asfáltica tratada para uso de exteriores, recubrimientos metálicos.

—Teja de hormigón.

C. PROTECCIONES Y CARPINTERÍAS.

I. Composición.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona de ordenanza. Debiendo además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

—Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

—Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

—Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que éstos se adecúen a las presentes Normas. En caso contrario se podrá variar esta morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso de propietario e inquilinos.

2. Materiales, texturas, color.

—Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en esta zona de ordenanza.

—Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.

—Para las rejas y barandillas se prohíbe, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.

—Para las barandillas se prohíbe además de los expresados en los dos puntos anteriores, los vidrios o PVC como elemento de protección.

—La rejería se realizará en forja o hierro.

—Se recomienda la utilización de madera pintada para la carpintería de los huecos de acceso a los edificios.

—Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

D. CERRAMIENTO DE MUROS Y VALLAS.

1. Composición.

—Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1,2 m. de muro de fábrica.

A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura.

2.—Materiales, textura, color.

—La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material.

—La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.

—La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

—Se permiten todos los colores, siempre que éstos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

E. ELEMENTOS SALIENTES: TOLDOS, MARQUESINAS, ANUNCIOS, BANDERINES Y ELEMENTOS AUXILIARES.

1.—Toldos.

—El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 1,80 m., y la anchura máxima será de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de ancho.

—Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

—Se prohíben los colores estridentes.

—Se prohíben los toldos de plástico brillante.

2.—Marquesinas.

—Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrá instalarse en los accesos principales.

—El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas.

—Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón.

—Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

—Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

11.2.9. Condiciones de Uso.

1. El uso principal será el residencial en su categoría unifamiliar o bifamiliar, permitiéndose este último solamente en el caso de que cada una de las dos viviendas tengan acceso directo desde la planta baja, bien desde el exterior o desde el interior.

2. Los usos complementarios podrán ser:

—Comercio, en la categoría de local comercial (1.ª Categoría).

- Almacén.
- Talleres de pequeña industria.
- Hotelero.
- Dotaciones y Servicios Públicos.
- Oficinas y Administración pública.
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.
- Espacios libres.

11.2.10. Condiciones de excepción en las condiciones de parcela, posición y volumen de los edificios.

1. En el caso excepcional de plantearse un proyecto muy cuidadoso para cualquiera de los usos permitidos en esta ordenanza, no regirán las condiciones de agregación de parcela, de posición, de volumen de la edificación, pudiendo ser además el uso residencial plurifamiliar, siempre que se justifique la composición de volúmenes mediante un Estudio de Detalle, que deberá contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo, de un ámbito que comprenda el suelo objeto de la actuación y, como mínimo las parcelas colindantes.

2. Para todos los edificios existentes en esta zona de ordenanza, se reconocen las condiciones de posición y volumen existentes, aún en el caso de que superen los parámetros aquí establecidos.

ZONA 3.—EXTENSION; AVENIDA PRIMO DE RIVERA.

11.3.1. Definición.

Esta zona comprende los alledaños de la carretera Trujillo-Montánchez, que al atravesar el pueblo recibe el nombre de Avda. Primo de Rivera.

Se trata del sector urbano con mayor dinámica y proyección urbanística, siendo la zona predilecta de asentamiento de las nuevas actuaciones en viviendas sociales y actividades industriales.

11.3.2. Condiciones de la parcela.

1.—A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- PARCELA INDIVISIBLE: Menor de 150 m².
- FRENTE MINIMO DE PARCELA: 6 m.
- FONDO MINIMO DE PARCELA: 12 m.
- SEPARACION MINIMA ENTRE LINDEROS ENFRENTADOS: 3 m.

2.—Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. El frente de parcela máximo no podrá superar el triple del máximo establecido, y la nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en

altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación, en su caso, originales.

3.—Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a éstas no adquieran la condición de solar.

4.—Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

5.—Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores que justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de una agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

11.3.3. Obras permitidas.

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

—Obras de edificación de nueva planta.

Y sobre las edificaciones existentes:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.
- Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.
- Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.
- Demolición total.

11.3.4. Unidad edificatoria.

1.—Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2.—No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

3.—A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

11.3.5. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación que se establecen en estas Normas.

11.3.6. Condiciones de posición de la edificación.

1.—Alineación a vial.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

2.—Retranqueos.

Se admiten retranqueos en toda o parte de la edificación. Los retranqueos al frente de parcela tendrán una distancia máxima de 7 m. Siempre que no dejen al descubierto las paredes medianeras de las edificaciones colindantes si las hubiera, este espacio resultante frente a la edificación debe ajardinarse y arbolarse de forma que conforme un espacio atractivo a las vistas. En las edificaciones en esquina o con frentes a dos calles el retranqueo sólo se permitirá en el frente correspondiente a la Avda. Primo de Rivera.

3.—Fondos edificables.

El fondo máximo edificable a efectos del cómputo de la edificabilidad será de 22 m. La posición de la fachada trasera de la edificación se podrá mover en una banda definida por dos líneas paralelas a la línea de fachada a las distancias de 20 y 22 m. y condicionada por el fondo de la medianera colindante en su caso con un margen de $+ - 2$ m.

4.—Ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación, establecidas en los apartados anteriores.

5.—Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre todos y cada uno de sus lados no sea inferior a 3 m.

El espacio libre de la parcela no podrá ser ocupado total o parcialmente por edificación alguna, sobre o bajo rasante.

El espacio libre de la parcela deberá ajardinarse, arbolarse y recibirá un tratamiento adecuado.

6.—Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos.

—Semisótano; se entiende como tal aquél cuyo borde superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre rasante no superior a 1 m. Su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,2 m.

—Sótano; entendiéndose como tal aquella planta de la edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno.

7.—Espacios bajo Cubierta.

Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación, como se describen en el artículo 11.3.7.3. (Cubiertas) de estas Normas.

11.3.7. Condiciones de volumen.

1.—Altura.

—La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 5.7 para la edificación alineada a vial.

—El número máximo de plantas será de tres (baja +2).

—La altura máxima en metros será de 10,5 m, medidos desde la cota de referencia hasta el alero, dicha dimensión podrá moverse, en su caso, en una banda de $+ - 0,20$ m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.

—La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 3,50 m. y un mínimo de 2,5 m.

—La altura de la planta de piso tendrá una altura máxima de 3,50 m. y una mínima de 2,5 m.

—No se establecen limitaciones en sótanos, y en semisótanos se mantendrá una altura mínima de 2,2 m.

—Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

—Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que éstas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

—La altura máxima medida desde el dintel de los huecos de la planta primera hasta el alero será de 0,4 m.

—No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, pararrayos y antenas.

2.—Pacios.

—Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

—Se prohíben los patios abiertos a fachada.

—En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

—Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, en edificios, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

3.—Cubiertas.

—Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas.

—Caso de producirse cubierta inclinada, ésta será de composición libre.

—Los paños de cubierta serán uniformes, no pudiendo producirse retranqueos, aun manteniendo la misma inclinación y haya o no diferencias de altura.

—Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación tipo "velux" o similar, y la formación de buhardillas que cumplirán las siguientes condiciones:

. Distancia mínima a la cumbrera y al alero 1,5 m. medidas ambas desde las aristas correspondientes en la dirección del faldón.

. Distancia mínima libre entre buhardillas: 3 m.

. Anchura máxima a haces exteriores del frente de buhardilla: 1,20 m.

. Las buhardillas nunca podrán dar lugar a salidas a cubierta o a balcón o terraza retranqueados en la cubierta.

. La cubierta de las buhardillas será a dos aguas, en sentido perpendicular del faldón en que se instalan y con la misma inclinación que la cubierta de la edificación.

—Los aleros tendrán un vuelo máximo de 40 cm. y un canto máximo visto de 15 cm.

11.3.8. CONDICIONES ESTÉTICAS.

A. Fachadas.

—La composición general de la fachada será libre permitiéndose entrantes, salientes y la formación de porches.

—Con carácter general se permiten balcones, terrazas y miradores de composición libre.

—Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

—Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.

—En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.

—Se prohíben las terrazas rehundidas en la cubierta.

—Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotrados en el muro, bien vistos, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.

—Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima de 1,50 m., estarán rematados por una imposta superior. Su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando expresamente prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, pizarra y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de ésta.

— Huecos.

—La composición de huecos será libre.

—Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

—En caso de disponerse de rejas éstas no podrán sobresalir más de 10 cm.

—Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.

—Los capialzados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

—Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona, supongan una excepción en el lugar.

—Los materiales a cara vista permitidos serán:

.Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.

.Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

—Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes.

—Se permite el ladrillo visto, siempre que sea de la calidad adecuada y de tonos rojizos terrosos.

—Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

—El ladrillo visto, si éste es de baja calidad o de las siguientes tonalidades:

—Rojo oscuro.

—Blanco.

—Ocre, amarillento.

—De tonos degradados o pintones.

—Prefabricados de hormigón u otros materiales no planos, o con decoración.

—Aplacados cerámicos y vitrificados.

—Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos, etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

—Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, p.v.c., prohibiéndose expresamente el fibrocemento.

Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

B. CUBRICIONES.

I. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el punto 3 de las condiciones de volumen fijadas para esta zona, con las siguientes determinaciones complementarias:

—Los huecos que se abran en cubierta para ventilación e iluminación serán enrasados, con la inclinación de la misma.

—La distancia entre los huecos será como mínimo de 3,5 m. contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero

será de 2,5 m. La distancia mínima a la medianera o esquina será de 1,25 m.

—Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

—Si la cubierta es plana, debe ser No Transitabile.

2.—Materiales, texturas y color.

—La cubrición se realizará preferentemente con canal y cobija independientes, aunque también se autorizan: la teja árabe con canal y cobija, la teja marsellesa y la teja romana, siempre que sean cerámicas y de tonos rojizos.

—El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

—Texturas brillantes.

—Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.

—Fibrocemento, tela asfáltica tratada para uso de exteriores, recubrimientos metálicos.

—Teja de hormigón.

C. PROTECCIONES Y CARPINTERIAS.

I. Composición.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona de ordenanza. Debiendo además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

—Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

—Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

—Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que éstos se adecúen a las presentes Normas. En caso contrario se podrá variar esta morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso de propietario e inquilinos.

2. Materiales, texturas, color.

—Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en esta zona de ordenanza.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquéllos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona, supongan una excepción en el lugar.

—Los materiales a cara vista permitidos serán:

.Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.
.Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

—Las texturas de fachada serán lisas o semirrugas, quedando prohibidas las texturas brillantes.

—Se permite el ladrillo visto, siempre que sea de la calidad adecuada y de tonos rojizos terrosos.

—Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

—El ladrillo visto, si éste es de baja calidad o de las siguientes tonalidades:

—Rojo oscuro.

—Blanco.

—Ocre, amarillento.

—De tonos degradados o pintones.

—Prefabricados de hormigón u otros materiales no planos, o con decoración.

—Aplacados cerámicos y vitrificados.

—Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos, etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

—Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, p.v.c., prohibiéndose expresamente el fibrocemento.

Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

B. CUBRICIONES.

I. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el punto 3 de las condiciones de volumen fijadas para esta zona, con las siguientes determinaciones complementarias:

—Los huecos que se abran en cubierta para ventilación e iluminación serán enrasados, con la inclinación de la misma.

—La distancia entre los huecos será como mínimo de 3,5 m. contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero

será de 2,5 m. La distancia mínima a la medianera o esquina será de 1,25 m.

—Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

—Si la cubierta es plana, debe ser No Transitible.

2.—Materiales, texturas y color.

—La cubrición se realizará preferentemente con canal y cobija independientes, aunque también se autorizan: la teja árabe con canal y cobija, la teja marsellesa y la teja romana, siempre que sean cerámicas y de tonos rojizos.

—El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

—Texturas brillantes.

—Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.

—Fibrocemento, tela asfáltica tratada para uso de exteriores, recubrimientos metálicos.

—Teja de hormigón.

C. PROTECCIONES Y CARPINTERIAS.

I. Composición.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona de ordenanza. Debiendo además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

—Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

—Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

—Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que éstos se adecúen a las presentes Normas. En caso contrario se podrá variar esta morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso de propietario e inquilinos.

2. Materiales, texturas, color.

—Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en esta zona de ordenanza.

El objetivo de estas Normas es el establecimiento para estos usos de unas condiciones de ordenación que los hagan posibles a la vez que sean integrados y coherentes con el medio urbano y con el medio natural, ya que están en contacto con ambos.

11.4.2. Condiciones de la parcela.

Se mantiene la parcelación existente.

11.4.3. Condiciones de la edificación.

a) Tipología edificatoria: Edificación Aislada.

b) Condiciones de volumen:

—Altura: 3 m. Una planta.

—Retranqueos: Se permite cualquier posición de la edificación en la parcela, siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto.

—Cubiertas: Podrán ser planas o inclinadas.

11.4.4. Condiciones estéticas.

La composición de fachadas y huecos será libre.

—Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados en el resto de la población.

—Los materiales a cara vista permitidos serán:

.Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.

.Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

—Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes.

—Se permite el ladrillo visto, siempre que sea de la calidad adecuada y de tonos rojizos terrosos.

—Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

—El ladrillo visto, si éste es de baja calidad o de las siguientes tonalidades:

—Rojo oscuro, Blanco, Ocre, Amarillento, De tonos degradados o pintones.

—Prefabricados de hormigón u otros materiales no planos, o con decoración.

—Aplacados cerámicos y vitrificados.

—Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos, etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

—Cerramiento de las parcelas.

Todas las parcelas de este ámbito deben ir valladas.

1. Composición.

—Las cercas se compondrán de un elemento macizo de altura máxima 1 m. y el resto transparente, formado por elementos metálicos de rejería o bien por celosías, se aconseja que este cerramiento vaya complementado con elementos vegetales como setos, enredaderas, hiedras, etc. La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada y la parte transparente no podrá ser de: Aluminio, Malla metálica, Mallazo plástico, Vidrio o PVC en planchas.

— Se prohíbe la utilización como cerramiento del bloque prefabricado de hormigón a cara vista, si se utiliza debe ser revocado y pintado.

— Se permite en el cerramiento de las canchas deportivas el empleo de mallas metálicas, pero no se permite como cerramiento de parques y jardines.

11.4.5. Condiciones específicas complementarias.

1.—Usos permitidos:

— El uso principal es el de Espacios Libres, en su categorías de Parques, jardines y espacios libres deportivos.

2.—Los usos compatibles son:

— Residencial Unifamiliar: Una sola vivienda destinada a guarda y custodia de las instalaciones.

— Comercial: Establecimientos de hostelería temporales o permanentes en la piscina.

Pequeñas construcciones aisladas temporales en el parque, como: Kioscos de música, de bebidas, de periódicos, etc.

— Todos los usos compatibles a las instalaciones deportivas.

— Aparcamiento y garaje, destinado al uso principal o complementario.

ZONA 5. ZONA INDUSTRIAL.

11.5.1. Definición.

Este es un ámbito un tanto particular, pues responde a un agrupamiento espontáneo de algunas actividades productivas con las

que cuenta el municipio, por otro lado estos terrenos son bastante adecuados para tales actividades puesto que se encuentran bien comunicados y lo suficientemente separados del núcleo para que su normal actividad no resulte molesta.

La intención de estas Normas no es plantear un polígono Industrial en toda regla, ya que el municipio carece de dinámica para una actuación de este tipo, pero sí la de facilitar el asentamiento de futuras explotaciones así como restringir el uso, haciéndolo incompatible con otros.

11.5.2. Condiciones de la parcelación.

1.—A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- PARCELA MINIMA: 250 m².
- PARCELA INDIVISIBLE: Menor de 250 m².
- FRENTE MINIMO DE PARCELA: 9 m.

1.—Las parcelas con superficie y frente, inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a éstas no adquieran la condición de solar.

2.—Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

3.—Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores que justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

11.5.3. Obras permitidas.

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

— Obras de edificación de nueva planta.

Y sobre las edificaciones existentes:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.

— Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.

— Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.

— Demolición total.

11.5.4. Condiciones de la edificación.

a) Tipología edificatoria: Edificación Aislada o Adosada. Se permite cualquier tipología, para adecuar la actividad productiva al contenedor más apropiado.

b) Condiciones de volumen:

— Altura: 7,5 m. Dos plantas.

— Retranqueos: Se permite cualquier posición de la edificación en la parcela, siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto.

— Cubiertas: Podrán ser planas o inclinadas.

11.5.5. Condiciones estéticas.

La composición de fachadas y huecos será libre.

—Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados en el resto de la población.

—Los materiales a cara vista permitidos serán:

• Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.

• Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

—Se permite el ladrillo visto, siempre que sea de la calidad adecuada y de tonos rojizos terrosos.

—Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

—El ladrillo visto, si éste es de baja calidad o de las siguientes tonalidades:

—Rojo oscuro, Ocre, Amarillento, De tonos degradados o pintones.

—Bloques prefabricados de hormigón sin revocar.

—Prefabricados de hormigón u otros materiales no planos, o con decoración.

—Aplacados cerámicos y vitrificados.

—Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Se permiten todos los colores, siempre que no sean estridentes.

—Cerramiento de las parcelas.

Todas las parcelas de este ámbito deben ir valladas.

Composición.

—Las cercas se compondrán de un elemento macizo de altura mínima 1,50 m. que puede ser de mayor elevación, bien del mismo material o de algún elemento transparente, formado por elementos metálicos de rejería o bien por celosías. La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada y la parte transparente no podrá ser de: Aluminio, Malla metálica, Malla plástico, Vidrio o PVC en planchas.

— Se prohíbe la utilización como cerramiento del bloque prefabricado de hormigón a cara vista, si se utiliza debe ser revocado y pintado.

— Se prohíbe la utilización de mallas de tela metálica como elemento de cerramiento.

11.5.6. Condiciones de uso.

1.—El uso principal será el industrial en todos sus grados y categorías.

2.—Usos Compatibles:

- Comercial.
- Almacén.
- Oficinas.
- Residencial unifamiliar, una sola vivienda por parcela destinada a guardia y custodia de las instalaciones.
- Aparcamiento y garaje de los usos permitidos.

3.—Usos prohibidos.

Los no citados, en especial se prohíbe el uso residencial de estos terrenos.

Se prohíbe el uso de almacén de chatarra; automóviles; neumáticos y en general de todo tipo de material de desecho a cielo abierto y en el espacio libre de la parcela.

ZONA 6. POLIGONOS GANADEROS.**11.6.1. Definición.**

Surgen los dos polígonos ganaderos con los que cuenta el municipio de La Cumbre, de la iniciativa del Ayuntamiento de segregarse del casco urbano por razones de higiene y salubridad las pequeñas explotaciones ganaderas que antiguamente se localizaban en el interior del pueblo. Para ello ofreció unas parcelas segregadas de suelo rústico municipal, y las ofreció a los vecinos interesados a un bajo precio.

11.6.2. Condiciones de la parcelación.

Se toma como base la parcelación existente. No pudiendo agregar-

se o segregarse las parcelas, al ser éstas fruto de una actuación unitaria.

11.6.3. Obras permitidas.

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

—Obras de edificación de nueva planta.

Y sobre las edificaciones existentes:

—Mantenimiento.

—Consolidación.

—Recuperación.

—Acondicionamiento.

—Reestructuración.

—Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.

—Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.

—Demolición total.

11.6.4. Condiciones de la edificación.

a) Tipología edificatoria: Edificación Aislada o Adosada. Se permite cualquier tipología, para adecuar la actividad productiva al contenedor más apropiado.

b) Condiciones de volumen:

— Altura: 7,5 m. Una planta.

— Retranqueos: Se permite cualquier posición de la edificación en la parcela, siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto.

— Cubiertas: Podrán ser planas o inclinadas.

11.6.5. Condiciones estéticas.

La composición de fachadas y huecos será libre.

—Materiales, textura y color.

Se permite cualquier material excepto el bloque prefabricado de hormigón a cara vista, éste debe ir revocado y pintado, los aplacados cerámicos y vitrificados en fachadas y terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Se permiten todos los colores, siempre que no sean estridentes.

—Cerramiento de la parcelas.

Todas la parcelas de este ámbito deben ir valladas.

Composición.

—Las cercas se compondrán de un elemento macizo de altura mí-

nima 1,50 m. que puede ser de mayor elevación, bien del mismo material o de algún elemento transparente, formado por elementos metálicos de rejera o bien por celosías. La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada y la parte transparente no podrá ser de: Aluminio, Malla metálica, Mallazo plástico, Vidrio o PVC en planchas.

—Se prohíbe la utilización como cerramiento del bloque prefabricado de hormigón a cara vista, si se utiliza debe ser revocado y pintado.

— Se prohíbe la utilización de mallas de tela metálica como elemento de cerramiento.

11.6.6. Condiciones de uso.

1.—El uso principal será el de contenedor de pequeñas explotaciones ganaderas, de cría y guarda de animales domésticos.

2.—Usos Compatibles:

- Almacén de aperos y productos agropecuarios.
- Aparcamiento y garaje de los usos permitidos.

3.—Usos prohibidos.

Los no citados, en especial se prohíbe el uso residencial de estos terrenos.

Se prohíbe el uso de almacén de chatarra; automóviles; neumáticos y en general de todo tipo de material de desecho.

ESPACIOS LIBRES: ESTUDIO DE SUPERFICIES Y CATEGORIAS

		EXISTENTES	PREVISTOS NN.SS.	TOTALES
ZONAS VERDES	CAT. 1.ª	10.977 m ²	6.550 m ²	17.527 m ²
	CAT. 2.ª	1.123 m ²	—	1.123 m ²
	CAT. 3.ª	NO COMPUTAN	NO COMPUTAN	NO COMPUTAN
ESP. LIBRES DEPORT.		20.257 m ²	1.725 m ²	21.982 m ²
USO MIXTO ESP. LIBRES DOT. Y SERVICIOS		—	9.047 m ²	9.047 m ²

CATEGORIAS DE ESPACIOS LIBRES

—CAT. 1.ª.—Parques Urbanos o Espacios ajardinados y arbolados.

—CAT. 2.ª.—Plazas o Espacios de tratamiento más duro.

CAT. 3.ª.—Espacios Libres anejos a viario o bandas peatonales ajardinadas.



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: 1.500 Ptas.