



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO
Y TURISMO

*RESOLUCION de 30 de octubre 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 Bodonal de la Sierra.*

A N E J O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE BODONAL DE LA SIERRA

NORMAS URBANISTICAS

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I
NATURALEZA JURIDICA Y AMBITO DE APLICACION

ARTICULO 1.—NATURALEZA JURIDICA.

1. Las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento constituyen el instrumento de Ordenación integral del territorio municipal de Bodonal de la Sierra, en sustitución del Plan General Municipal de

Ordenación y a falta del cual define y regula el régimen jurídico urbanístico del suelo y la edificación.

2. Las condiciones a que se han de ajustar todos los actos que se articulan, se regulan en los siguientes documentos de proyectos.

1. Memoria Justificativa.
2. Planos de Proyecto.
3. Normas Urbanísticas.

ARTICULO 2.—AMBITO TERRITORIAL DE APLICACION.

El ámbito territorial de aplicación del presente Plan lo constituye la totalidad del término municipal de Bodonal de la Sierra.

ARTICULO 3.—VIGENCIA.

Debido al carácter de suplencia que tiene este planeamiento frente al Plan General Municipal de Ordenación y debido a la imposibilidad de establecer un plazo para su sustitución, las presentes Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida.

ARTICULO 4.—OBJETIVO.

Su finalidad no es otra que la de suplir la falta de Plan General y su objetivo es el de dotar de una ordenación documental al municipio de Bodonal de la Sierra, que permita la edificación de la forma más racional posible en tanto se le dote del auténtico y completo instrumento de planeamiento al que debe tender.

ARTICULO 5.—REVISION.

1. No se establece un plazo máximo para la Revisión de las Normas Subsidiarias, que se producirá cuando concurra alguna de las circunstancias que se establecen en el apartado siguiente en relación a lo dispuesto en el artículo 126.6 de la L.S., en las mismas condiciones del Plan General que suplen.

2. Procederá la Revisión de las Normas Subsidiarias cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a). Mayores exigencias de espacios públicos, derivados de la propia evolución social o de cualquier disposición legal o reglamentaria que obligue a ello.
- b). Cuando las NN.SS. resulten afectadas por un Plan Director Territorial de Coordinación, en cuyo caso procederá la revisión en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de este último.
- c). Cuando cualquier otra circunstancia exigiera la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por el propio agotamiento de la capacidad de las NN.SS.

ARTICULO 6.—MODIFICACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las demás alteraciones de las normas que supongan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio de la clasificación del suelo, que obliga a un modelo territorial distinto, se considerarán modificaciones de las normas subsidiarias y se llevarán a efecto con arreglo a las siguientes determinaciones:

- a). La modificación de las NN.SS. deberán contener el grado de precisión de las propias Normas Subsidiarias.
- b). Cuando la modificación afecte al aprovechamiento tipo de uno o varios sectores del suelo urbanizable programado, será necesario volver a fijar sus respectivos aprovechamientos, así como el de la totalidad del suelo urbanizable programado.
- c). Todo el suelo de las Normas Subsidiarias vigente que tiene la calificación de equipamiento urbano y que por la revisión de las Normas, consolida su calificación, así como el que lo reciba en virtud de la Revisión de las Normas, estarán condicionados a cumplir el objetivo para el que fueron zonificados, no pudiendo darle un destino distinto del asignado para equipamiento urbano, docente, sanitario, asistencial, socio-cultural, deportivo o servicios públicos.

ARTICULO 7.—MEDICIONES DEFINITIVAS.

Previamente a cada actuación se procederá a la medición exacta de las superficies afectas de las mismas y sus diversas zonas.

La edificabilidad y número de viviendas definitivas serán las resultantes de aplicar las condiciones de zona a la superficie definitiva de cada una.

ARTICULO 8.—OBLIGATORIEDAD.

1. Los particulares, al igual que la propia Administración, quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias y en concreto, a lo establecido por su Normativa.

2. El Ayuntamiento, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, podrá ocupar con carácter temporal terrenos de propiedad privada, de acuerdo con los preceptos aplicables de la Ley de Expropiación forzosa, para obras o usos de carácter temporal o provisional, cuando se encuentren en disconformidad con las previsiones de las Normas, siempre que no dificulte la futura ejecución de las mismas y se justifique la ocupación en la existencia de un interés social o utilidad pública de carácter transitorio.

3. La obligatoriedad de las Normas comporta el ejercicio del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho o interés legítimo existente sobre el suelo, dentro de las limitaciones expresamente establecidas por el artículo 134 de la vigente Ley del Suelo.

4. Con carácter excepcional y siempre que concurran los requisitos que se exponen a continuación, podrá el Ayuntamiento, previo informe preceptivo de la C.U.E., autorizar usos y obras de carácter provisional que no se hallen previstos en las Normas, debiendo justificarse el cumplimiento de los citados requisitos y el carácter de los usos y obras.

Los requisitos a que se han hecho referencia en el apartado anterior se concretan en los puntos siguientes:

- a). Dificultar la normal ejecución de las determinaciones de las Normas.
- b). Su provisionalidad.
- c). La autorización se otorgará en precario, debiendo cesar los usos y obras autorizados en el momento en que lo acuerde el Ayuntamiento, procediéndose a la inmediata demolición, si así se hubiere acordado, sin derecho a indemnización.
- d). Será requisito imprescindible para poder iniciar el ejercicio de los usos o las obras, formalizar en documento público, inscrito en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización provisional, su naturaleza provisional, su naturaleza temporal, el carácter de los usos u obras autorizadas y el carácter no indemnizable de la revocación de las obras, así como la paralización de las posibles obras que a su amparo se estuvieran realizando. Los gastos que todo ello ocasionara serán de cuenta de la persona a cuyo favor se otorgó la autorización.

ARTICULO 9.—COMPETENCIA.

1. El desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos aplicables, según la clase de suelo y el objetivo perseguido, corresponde al ámbito de sus propias competencias.

2. El desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamiento, corresponderá a las distintas Administraciones Públicas, dentro del ámbito de sus específicas atribuciones, así como a los promotores privados, de acuerdo con la Ley del Suelo.

3. Todo ello sin perjuicio de la posible participación en las tareas de planeamiento, para lo cual el Ayuntamiento y demás organismos públicos facilitarán a las Corporaciones y Asociaciones sus posibles efectos previstos en la L.S. y reglamentos que la desarrollan, durante la elaboración y ejecución del planeamiento.

4. También podrán los particulares promover Planes de Ordenación para el desarrollo de las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

CAPITULO II

CLASIFICACION Y REGULACION DEL SUELO

ARTICULO 10.—CLASIFICACION DEL SUELO

El territorio del término Municipal de Bodonal de la Sierra se clasifica en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable.

La citada clasificación del territorio se delimita en los planos de proyecto «ORDENACION GENERAL. USOS Y SISTEMAS GENERALES», a las siguientes escalas:

Para el ámbito del núcleo urbano de Bodonal: E/1: 1.000

ARTICULO 11.—DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANO

Para el Suelo clasificado como urbano por las Normas, se delimita su perímetro, definiendo de forma pormenorizada su ordenación física extendida a:

1. Zonificación de Suelo con destino a:

- a) Red viaria y aparcamientos.
- b) Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines de dominio y uso público.
- c) Zonas deportivas, de recreo y expansión de titularidad pública o privada.
- d) Centros docentes públicos o privados, asistencias sanitarias y demás servicios de interés público y social.

e) Edificación privada.

2. Delimitación de las áreas en las que se prevén operaciones de protección o reforma, saneamiento y urbanización que requieran un Plan especial de ese carácter.

3. Delimitación de unidades de actuación en las que sea procedente la gestión por el sistema de compensación, para el reparto de beneficios y cargas resultantes de la ordenación.

Estas determinaciones, que se regularán más adelante, quedan reflejadas en los planos de Proyecto denominados «Gestión del Planeamiento. Unidades de Actuación» a la escala E=1:1.000.

ARTICULO 12.—DETERMINACIONES EN SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.

Estas Normas Subsidiarias no clasifican ningún sector de suelo como Apto para ser Urbanizado, por las razones ya expuestas en la Memoria de Ordenación del presente proyecto.

ARTICULO 13.—DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

El resto del territorio, no clasificado como urbano, se declara como suelo no urbanizable, determinando sobre el mismo las áreas que serán objeto de protecciones específicas.

Sus determinaciones, reguladas en el título correspondiente, se aplicarán por igual a todo este tipo de suelo.

CAPITULO III

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

ARTICULO 14.—INICIATIVA.

La iniciativa y ejecución del Planeamiento corresponde, dentro de sus respectivas esferas de actuación, a las Administraciones Central y Autonómica, al Ayuntamiento de Bodonal de la Sierra, a las Entidades Urbanísticas Especiales y a las Particulares, en los términos establecidos en la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión Urbanística.

ARTICULO 15.—EJECUCION.

La ejecución de las Normas Subsidiarias, se llevará a efecto siguiendo las directrices de sus normas urbanísticas, en general en el desarrollo de sistemas generales o de actuaciones aisladas de edificación o urbanización en suelo urbano, excepto en las definidas unidades de actuación.

CAPITULO IV
LICENCIAS URBANISTICAS

ARTICULO 16.—ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.

De acuerdo con el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, estarán sujetos a previa Licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 136 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante L.S.).
7. Las obras de instalaciones de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas y segregaciones de fincas, cualquiera que fuese la clase de suelo.
9. Los movimientos de tierras, tales como desmontes, excavación y terraplanado, salvo que tales actos estén desarrollados y programados como obras en un proyecto de urbanización o edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la L.S.
12. El uso del suelo sobre las instalaciones y edificaciones de todas clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, acti-

vidades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se dedique el subsuelo.

16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

17. La colocación de carteles de propaganda visible desde la vía pública.

18. Y, en general, los demás actos que señalen las Normas y Ordenanzas.

Asimismo, será necesaria la obtención de licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la realización de cortafuegos, la excavación de áridos, la tala de árboles y, en general, cualquier otra que afecte a las características naturales del terreno y cualquier otra contemplada por su legislación específica.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones que sean pertinentes otorgar por parte del titular de dominio público. En ningún caso, la necesidad de obtener la autorización o concesión administrativa dejará sin efecto la obligación de obtener la oportuna licencia municipal de manera que, sin ésta, la autorización o concesión no autoriza a iniciar las obras o la actividad de que se trate. Igualmente, la denegación de concesión impedirá el otorgamiento y obtención de la licencia.

Los actos relacionados con el apartado anterior, promovidos por el Estado o Entidades de derecho Público que administran bienes estatales, estarán sujetos a licencia municipal. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan se estará a lo dispuesto en el artículo 244 de la L.S. y artículo 8 del R. D. U.

ARTICULO 17.—SUJECION DE LAS LICENCIAS A LA NORMATIVA.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las determinaciones y previsiones de la L.S., de las Normas Subsidiarias y de los Planes Parciales y Especiales que en el futuro se redacten para el desarrollo de aquéllos.

ARTICULO 18.—SILENCIO ADMINISTRATIVO.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de lo dispuesto por la L.S., de los reglamentos que la desarrollan y de las presentes Normas Subsidiarias de Ordenación.

Cuando, con infracción de lo dispuesto en el párrafo anterior, se

estime otorgada alguna licencia por silencio administrativo positivo y el peticionario ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá indemnización a su favor si se ordenara la suspensión de las obras o la demolición de lo realizado.

ARTICULO 19.—COMPETENCIA MUNICIPAL.

La competencia para el desarrollo del otorgamiento de las licencias corresponde al Alcalde, salvo los casos previstos por la Ley del Suelo.

ARTICULO 20.—SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

Una vez adoptado por el Ayuntamiento u Organo actuante el acuerdo necesario en orden de formulación de un Plan, Proyecto o Estudio de Detalle en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, podrá procederse a la suspensión de licencia de parcelación o demolición en los términos y plazos previstos por la L.S.

Dicha suspensión podrá abarcar la totalidad o parte de los terrenos afectados.

ARTICULO 21.—MODIFICACIÓN DE PROYECTOS.

Si durante el curso de las obras el propietario deseara variar el proyecto aprobado, deberá presentar en el Ayuntamiento el proyecto modificado, previamente visado por el Colegio Profesional competente. De no hacerlo así, se procederá a la detención de las obras y sanciones oportunas.

A los efectos del apartado anterior, se entenderá por modificación cualquier variación sustancial del proyecto aprobado, como cambio de la distribución interior o alteración de la composición exterior, alturas, superficies ocupadas y construidas, volumen, etc.,.

ARTICULO 22.—INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE APROBACIÓN.

El promotor se sujetará totalmente a las ordenanzas y condiciones establecidas explícita o implícitamente en la licencia municipal.

En caso de incumplimiento y una vez comprobada la infracción, el Alcalde o Delegado procederá a la suspensión de las obras. El promotor quedará obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la actuación responda exactamente a las condiciones determinadas en la licencia.

La demolición se efectuará dentro del plazo y con los requisitos que para el caso establezca el Ayuntamiento u Organo del mismo a quien corresponda.

Sin embargo, si las obras realizadas sin sujeción a la licencia, no vulnerasen ningún precepto técnico de las ordenanzas, podrá concederse a los propietarios un plazo de 2 meses para solicitar la variación del proyecto, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen establecerse como consecuencia de su infracción.

ARTICULO 23.—OBRAS SIN LICENCIA.

Las obras ejecutadas sin licencia serán suspendidas y se procederá a su demolición en los términos señalados en el artículo anterior y Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante, se procederá únicamente a la paralización total de las obras y no a su demolición si dichas obras cumplieren los requisitos exigidos por las ordenanzas, debiendo la entidad o persona que las realizó solicitar la correspondiente licencia y el abono de la sanción que procediera por la infracción, con arreglo al Reglamento de Disciplina Urbanística.

CAPITULO V

REQUISITOS GENERALES PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

ARTICULO 24.—ACTIVIDADES REGULADAS.

En este capítulo se regula el procedimiento de tramitación de las siguientes actividades:

- a). Información urbanística.
- b). Licencias de urbanización.
- c). Licencias de parcelación o reparcelación.
- d). Licencias de obras.
- e). Licencia de vertedero.
- f). Licencia de apertura y funcionamiento de actividades.

ARTICULO 25.—NORMAS GENERALES DE TRAMITACIÓN.

Las peticiones que se formulen sobre las actividades antes enunciadas deberán ser suscritas por el interesado o su mandatario, dirigidas al Ilmo. Sr. Alcalde, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

La instancia deberá contener al menos las siguientes indicaciones:

- a). Nombre, apellidos y domicilio del interesado y, en su caso, además de las personas que represente.
- b). Descripción documentada de derecho e interés legítimo en base al cual se presente la solicitud.
- c). Situación de la finca e índole de la información o licencia que se le solicita.

d). Documentos que se adjuntan en cumplimiento de los requisitos que para cada actividad se exijan para los artículos siguientes.

e). Descripción de la información o licencia que se solicita.

f). Lugar, fecha y firma.

g). Circunstancias del contratista.

Junto con la instancia ya descrita, en las obras de nueva planta, rehabilitación, ampliación o reforma y en las de demolición, se acompañarán los siguientes documentos:

—Proyecto de ejecución firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional.

—Cuestionario de estadística, según modelo oficial del MOPU.

—Contrato de Dirección de obras, suscrito con Aparejador o Arquitecto Técnico.

ARTICULO 26.—CEDULA URBANISTICA.

1. La Cédula Urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca, en relación con las Normas y Planes vigentes de Ordenación. Será obligatoria para hacer segregaciones parcelarias o reparcelaciones de las unidades de actuación. Toda consulta relacionada con la edificabilidad de una parcela o de los servicios urbanos de los que está dotada exigirá, también, la obtención del citado documento.

2. En la solicitud de la Cédula Urbanística se acompañará, debidamente firmado, un croquis de la parcela, a escala mínima 1:1.000, debidamente acotado para definirla geométricamente, con indicación de su posición en relación con las calles oficiales inmediatas, así como de las distancias a las bocacalles próximas, expresándose asimismo la orientación aproximada.

3. La expedición de este documento se hará en el plazo máximo de un mes.

ARTICULO 27.—CONTENIDO DE LOS PLANES, PROYECTOS Y ESTUDIOS.

1. En la solicitud de actividades para las que se exija proyecto firmado por técnico competente, éste cumplirá en su alcance y contenido con los requisitos que para cada una se establezcan en el título: «Normas Generales de Planeamiento, Gestión y Obras».

2. En el acto de presentación de la solicitud se efectuará el examen de la documentación para aclarar cualquier diferencia en los datos aportados.

3. En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, se consignará el nombre y dirección del facultativo competente. Todos los documentos y planos que se presenten, deberán sujetarse a las normas UNE, números 1.011 y en el formato A-4.

4. Las informaciones por escrito, copias de planos, expedición de licencias u otros documentos devengarán los derechos y tasas correspondientes.

ARTICULO 28.—INFORMACION URBANISTICA.

1. El examen visual de los planos, trazados o documentos del planeamiento oficial, se efectuará en las dependencias y horarios que al efecto se disponga en el Ayuntamiento.

2. La obtención de copias de planos parcelarios o trazados oficiales serán facilitados en el plazo máximo de quince días.

3. La información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con Planes, Proyectos, Actuaciones y Normas Urbanísticas, serán resueltos en el plazo de un mes.

ARTICULO 29.—MODIFICACIONES DE PLANOS, PROYECTOS Y ESTUDIOS.

Cualquier modificación que altere el contenido de los planos, proyectos y estudios, se sujetará a las mismas disposiciones previstas para su formación.

ARTICULO 30.—LICENCIAS DE OBRAS DE MOVIMIENTO DE TIERRA.

1. Las obras de explanaciones, desmontes o rellenos, se solicitarán acompañadas por tres ejemplares del Proyecto, debidamente documentado con planos a escala máxima 1:500, con curvas de nivel cada metro, detallando la edificación y arbolado.

Se acompañará también de las partidas que se consideren necesarias para calcular el volumen de las obras. En la Memoria se indicará la finalidad perseguida, las características de las obras y el plan de etapas de su realización.

2. Será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para facilitar la salida de las aguas sin perjudicar a los vecinos colindantes.

3. Será indispensable acompañar la Cédula Urbanística de las parcelas o fincas afectadas por estas obras.

4. Asimismo, se acompañarán los oficios de encargo de la dirección facultativa a los técnicos legalmente autorizados.

ARTICULO 31.—LICENCIA DE OBRA DE VACIADOS.

1. Para solicitar licencias de obras de vaciado es necesario que la parcela esté emplazada en Suelo Urbano y calificado como solar, conforme a lo previsto en el artículo 82.1 de la Ley del Suelo.

2. Se acompañarán tres ejemplares del proyecto debidamente documentado sobre el alcance de las obras, con perfiles acotados del terreno, en el que se resuelvan y estudien los problemas derivados en relación con la calle, edificios colindantes y la posible incidencia sobre los mismos y los servicios urbanos. En su caso, se estudiarán las medidas de seguridad necesarias.

3. Se acompañará la cédula urbanística de las parcelas o fincas afectadas por las obras.

4. Asimismo, se acompañarán los oficios de encargo de la dirección facultativa a los técnicos legalmente autorizados.

ARTICULO 32.—LICENCIAS DE DERRIBOS.

1. Se acompañará un ejemplar del proyecto firmado por técnico competente, en el que se detallan adecuadamente los criterios y formas de llevarlo a cabo, cumpliendo las ordenanzas referentes a vallados, apeos, etc.. Los proyectos deberán ir visados por el Colegio Oficial correspondiente.

2. El proyecto deberá adjuntar fotocopias del exterior e interior de la edificación, así como planos acotados de la misma.

3. Se acompañará la cédula urbanística de las parcelas o fincas afectadas por el derribo o apeo, detallándose, en caso de estar afectados por normas de protección, el alcance de las mismas.

4. Asimismo, se acompañarán los oficios de encargo de la dirección facultativa a los técnicos legalmente autorizados.

ARTICULO 33.—LICENCIA DE APEOS.

Se cumplirán los mismos requisitos que para las obras de derribo.

ARTICULO 34.—LICENCIAS PARA OBRAS DE URBANIZACION.

1. Aprobado definitivamente el proyecto de urbanización, podrá solicitarse licencia de obra para su realización.

2. En la solicitud deberá hacerse referencia al expediente en el que obra el ejemplar de dicho proyecto y relación de fincas y propietarios colindantes que pudieran estar afectados por las citadas obras.

3. Asimismo, deberá adjuntarse oficio del encargo de la dirección facultativa a técnicos legalmente autorizados.

4. El interesado vendrá obligado a fijar los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, debiendo notificar oficialmente con quince días de antelación el comienzo de las mismas, debiendo tener efectuados previamente sobre el terreno los replanteos

necesarios pero sin haber iniciado los movimientos de tierra, talas de arbolado, demoliciones ni otros trabajos preparatorios que impidan o dificulten la apreciación de todas las circunstancias a que puedan afectar las obras. Asimismo, deberá notificar oficialmente, con ocho días de antelación, cada una de las etapas en que se haya previsto su realización.

ARTICULO 35.—LICENCIAS DE OBRA DE TRAMITACION ABREVIADA.

1. Estas obras comprenden:

a). Colocación de andamios (Direcciones facultativas visadas por el colegio respectivo).

b). Enfoscado o revestimiento de muro con cemento o materia análoga en fachada a la vía pública.

c). Pintura y revoco de fachadas en la vía pública.

d). Colocación de carpintería exterior e interior, así como pintura de la misma.

e). Reforma de huecos de fachada sin cargaderos.

f). Colocación y reparación de repisa de balcón o elemento de fachadas (Direcciones facultativas visadas por el colegio respectivo).

g). Repaso y sustitución de canalones, cuñas y bajantes en fachadas en vía pública.

h). Construcción e instalación de retretes en patios en los casos permitidos por las Ordenanzas Municipales.

i). Cerramientos de solares (Plano de alineación oficial solicitada previamente).

j). Demolición o construcción de tabiques o mostradores.

k). Colocación de escayola y chapado.

l). Colocación de banderines y muestras, toldos y tejadillos de toldos con vuelo menor de 0,30 m.

2. Con la solicitud de la licencia se acompañará un ejemplar de un documento en el que se exprese con claridad la localización y el objeto de la obra, croquis, con expresión exacta de dimensiones y presupuesto exacto de la misma. En su caso los documentos que se indican entre paréntesis en la relación de obras anteriormente expresada.

3. Todas las licencias que se soliciten para marquesinas, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos, tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años, y se considerarán renovadas por periodos iguales, salvo que el Ayuntamiento manifestase previamente lo contrario.

ARTICULO 36.—OBRAS MENORES.

1. Estas obras comprenden:

- a). Blanqueo de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamios.
- b). Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
- c). Reparación y sustitución de solados y alicatados.
- d). Obras en los retretes, consistentes en colocación o reparación de depósitos y bajadas interiores.
- e). Reparación en los tejados y trabajos de carpintería en el interior.
- f). Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores.
- g). Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los apartados anteriores.

Estas obras no precisarán petición expresa para su realización, salvo las incluidas en c). lo cual no excluye de las responsabilidades que por daños y perjuicios a terceros puedan incurrirse en su ejecución por la entidad o persona propietaria del inmueble.

ARTICULO 37.—LICENCIAS DE VERTEDEROS.

1. Documentación. La solicitud de licencia se presentará acompañada de un proyecto en el que figuren los siguientes documentos:

- a). Los planos de situación, señalando los accesos y el parcelario municipal del terreno, con los datos de la propiedad, linderos y demás superficies de todas las parcelas que comprende y las curvas de nivel por lo menos de metro en metro, así como la edificación, arbolado y servicios públicos de cualquier obra que existan, Escala 1:500 o 1:1.000.
- b). Los planos y perfiles que definan con toda precisión el relleno proyectado y la medición de su volumen.
- c). Memoria en la que se concreten las precisiones sobre etapas de las obras, plazos de ejecución, estado de los accesos y desagües u obras auxiliares necesarias y plantación de arbolado o espacios vegetales que se adoptan.
- d). El proyecto definirá las sucesivas etapas de vertido, con un volumen máximo aproximado para cada una, de 10.000 metros cúbicos de tierra.
- e). Si el solicitante no fuera propietario de la totalidad del terreno, deberá acompañar un escrito en el que conste la conformidad firmada de todos los afectados.

2. Requisitos y formalidades. Se fijará la naturaleza de los materiales de vertidos admisibles y el canon máximo, si existiese, así como los restantes definitivos y el refino o terminación de las superficies vistas o plantación en su caso. Terminadas las obras, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento informarán sobre su ejecución.

3. Obligaciones.

a). La concesión de todo vertedero llevará agregada para el concesionario la obligación de limitar los terrenos que han de ser utilizados, ajustándose al RAMINP, para el vertido, con un cerramiento que en parte lindante con la vía pública deberá situarse en la alineación oficial, si la hubiere, previo el oportuno señalamiento de la misma y, en todo caso, colocarse en las líneas que señalen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

b). Si la cola del terraplén fuese superior a la del terreno colindante, sea vía pública o de propiedad particular, el solicitante habrá de optar por levantar en el perímetro del área que se rellenó, un muro de contención de sus tierras, en condiciones de estabilidad suficiente para contener el empuje de las mismas, o por limitar el vertido de tal manera que quede un espacio de dos metros al interior del cerramiento libre de cualquier clase de echadizo, arrancando a partir de esos dos metros el talud natural de las tierras o escombros que se viertan.

c). En todos los casos será obligación del interesado efectuar las obras que fuesen precisas para dar salida a las aguas.

4. El Ayuntamiento decidirá si es admisible la petición a la vista del planeamiento y, en caso afirmativo, señalará las condiciones de concesión de licencia con las garantías, plazos, etc, y fijará la forma en que habrán de inspeccionarse los trabajos.

Tarifará los derechos aplicables y, previo abono, el Ayuntamiento otorgará, si procede, la licencia.

CAPITULO VI

DISCIPLINA URBANISTICA

ARTICULO 38.—VIGILANCIA DEL PLANEAMIENTO.

El Ayuntamiento y los restantes órganos urbanísticos velarán por el cumplimiento de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, ejerciendo las potestades de su incumbencia.

Se adoptarán como medidas defensivas las de suspensión de actos o de obras, la de invalidez de actos contra las Normas, la demolición de lo realizado ilegalmente, la imposición de sanciones y la responsabilidad patrimonial, así como cualquier otra prevista por la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

ARTICULO 39.—INFRACCIONES.

1. Constituirá infracción urbanística, grave o leve, toda vulneración de las prescripciones de estas Normas Subsidiarias del Plan General, bien sea a través de actos ejecutados con licencia concedida en contra de las Normas, de actuaciones sin licencia, o bien de actuaciones en contra de la propia licencia.

2. Se considerará infracción grave el incumplimiento de estas Normas en materia de parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación de parcela, de forma tal que suponga un daño o riesgo de importancia para los bienes o intereses que se protegen en estas Normas.

3. El Ayuntamiento, en uso de su competencia, adoptará las medidas oportunas para restituir el orden jurídico alterado por la infracción, e iniciará los procedimientos de suspensión y anulación de los actos que ampare la situación ilegal, si procediera, así como el sancionador a que hubiere lugar. Pondrán asimismo, en conocimiento de los Tribunales de Justicia, los posibles hechos delictivos que pudieran derivarse de la infracción urbanística.

ARTICULO 40.—LICENCIAS CON INFRACCION.

Las licencias otorgadas con infracción de lo dispuesto por la Ley del Suelo, por los Reglamentos que la desarrollan, así como por lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias de Plan General de Ordenación, se conceptuarán como infracciones urbanísticas, a los efectos de determinar la aplicación de los procedimientos para la suspensión de los acuerdos y actos de las Corporaciones Locales, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar, conforme al Reglamento de Disciplina Urbanística.

Igualmente, los actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia municipal según estas Normas Urbanísticas, que se ejecutasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a aquélla, constituirán infracción urbanística conforme a los preceptos del citado Reglamento y con los efectos señalados por el mismo.

La calificación de las infracciones como graves o leves, vendrá determinada por lo que al efecto establezca el ya citado Reglamento de Disciplina Urbanística.

ARTICULO 41.—PLAZOS PARA LA PRESCRIPCION DE LICENCIAS DE OBRAS.

Las licencias de obras que no se comiencen durante el plazo de un año, contado a partir de la fecha de la concesión o, cuando comenzadas, fuesen interrumpidas durante un período superior a seis meses, quedarán automáticamente caducadas. No obstante po-

drá prorrogarse este plazo si dentro del mismo solicitase el interesado una prórroga y ésta fuese concedida, la cual no podrá exceder, como máximo, de un período de seis meses.

ARTICULO 42.—PLAZOS PARA LA PRESCRIPCION DE LICENCIAS DE APERTURA.

Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a un año. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si, dentro de los mismos, lo solicitase el interesado y, justificada la causa del retraso, fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder, como máximo, de un período igual.

ARTICULO 43.—OBRAS, INSTALACIONES O ACTIVIDADES ABUSIVAS.

1. Son aquéllas realizadas sin licencia, con licencia caducada, las que no se hallasen amparadas por ésta o las que no cumplan las condiciones fijadas en la misma.

2. En los casos en que concedida una licencia, no esté acorde con la Ordenanza vigente, podrá ser anulada con demolición de las obras, mediante indemnizaciones, si procediese.

ARTICULO 44.—INSPECCION DE OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Estas condiciones, cuyo texto deberá incorporarse al conceder la licencia, se extienden al cumplimiento de los siguientes requisitos de inspección y control:

1. En todas las obras de nueva planta, la Dirección Facultativa de las mismas deberá dejar constancia en Libros de Ordenes que se ha revisado la adecuación del proyecto a la realidad, dejando constancia de la fecha en la que se ha verificado, en las fases siguientes:

a). Cuando las fábricas, tanto interiores como exteriores, estén iniciadas sobre el enrase de cimentación.

b). Cuando esté preparada la estructura correspondiente del techo de la planta baja.

c). Cuando esté preparada la estructura del techo correspondiente a la altura total de la edificación.

d). Cuando esté finalizada la obra.

2. A los efectos de la inspección por los técnicos o autoridades municipales, se dispondrá en obra, en sitio donde se conserven en buen estado y puedan consultarse con facilidad, o en poder del encargado de la obra, los ejemplares de los planos y memorias del

proyecto sellados por el Ayuntamiento y los duplicados de los volantes del libro de órdenes.

Si se dedujera que se producen alteraciones que afectan a las condiciones regladas por la licencia concedida, podrán paralizarse total o parcialmente las obras, por un plazo no superior a tres días hábiles, con objeto de realizar las comprobaciones pertinentes, debiendo ratificarse o revocarse esta suspensión por la autoridad municipal competente dentro del plazo indicado.

ARTICULO 45.—INSPECCION DE OBRAS DE AMPLIACION Y REFORMA.

Las obras de ampliación o reforma, las de tramitación abreviada y las de instalación de industrias y servicios, estarán sujetas a inspección y revisión del servicio municipal correspondiente, pudiendo ser paralizada cuando no se ajuste a las condiciones de licencia.

CAPITULO VII PLAZOS PARA LA EDIFICACION

ARTICULO 46.—REDUCCION DEL DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50% si no se solicita la licencia de edificación en el plazo de tres años a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

2. El Ayuntamiento podrá, en tal caso, actuar con arreglo al artículo 30 de la Ley del Suelo, o conceder un nuevo plazo cuando considere justificadas las causas de la demora.

3. La resolución administrativa municipal o autonómica declarando el incumplimiento a que se refiere el número 1, deberá dictarse previa audiencia del interesado. El Ayuntamiento decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

4. Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establecen la legislación y el planeamiento urbanístico.

CAPITULO VIII

REFERENCIAS A TEXTOS LEGALES. DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA

ARTICULO 47.—REFERENCIAS ABREVIADAS A TEXTOS LEGALES.

Cuantas veces se haga alusión en las presentes normas urbanísticas,

en forma abreviada a los textos legales o reglamentarios que se indican a continuación, se hace referencia a las disposiciones que asimismo se expresan:

Ley del Suelo o L.S.: Al Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, sobre Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (1).

Reglamento de Planeamiento o R.P.: Al Real Decreto 2.159/1978 de 23 de junio, sobre Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la L.S. (2). Reglamento de Gestión Urbanística (23/06/78).

Reglamento de Disciplina Urbanística o R.D.U.: Al R.D. 2.187/1978 de 25 de agosto, sobre Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la L.S. (4).

(1). (BOE n.º 156 de 30 de Junio de 1992)

(2). (BOE n.º 221 de 15 de Septiembre y 222 de 16 de Septiembre de 1978).

(3). (BOE n.º 223 de 18 de Septiembre de 1978).

(4). (BOE n.º 27 de 31 de Enero y 28 de 1 de Febrero de 1979).

Reglamento de Actividades Molestas o R.A.M.: Al R.D. 2.414/1961 de 30 de noviembre sobre Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y Orden de 15 de marzo de 1963, sobre instrucciones para su aplicación.

Ordenanza sobre Ruido u O.R.: A la Ordenanza Municipal sobre Incontaminación Atmosférica que se apruebe para el Municipio de Bodonal de la Sierra.

ARTICULO 48.—DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA.

A efectos de estas Normas urbanísticas y de los planes, proyectos y estudios que las desarrollan, cuando se utilicen los términos que a continuación, por orden alfabético, se relacionan, tendrán el significado que se expresa en los artículos siguientes:

1. Alineaciones actuales:

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

2. Alineaciones oficiales.

Pueden ser:

—Alineaciones exteriores

—Alineaciones interiores.

Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de manzana edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana, o con otras parcelas de uso diferente.

3. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de dos metros.

También se mide por el número de plantas que tiene la edificación, por encima de la rasante.

4. Altura de pisos.

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

5. Altura libre de piso.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento terminado del mismo piso.

6. Ambito.

Superficie de suelo urbano definida como unidad mínima para la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior, o como delimitación de unidades de actuación.

7. Densidad residencial.

Número máximo de unidades de vivienda por hectárea de sector nato (descontada la superficie afectada por los sistemas generales, pero no así la correspondiente a los sistemas interiores propios de cada sector).

8. Distancia entre edificaciones.

Es la distancia mínima de las existentes entre las fachadas enfrentadas de dos edificaciones, medidas sobre un eje perpendicular a dichas fachadas y desde cualquier punto de ambas.

En el caso de que no exista un eje perpendicular entre las dos fachadas, se considerará como distancia entre edificaciones, la mínima existente entre el punto más favorable de cualquier hueco de ventilación, iluminación o acceso de cada edificio con cualquier punto de la fachada del otro.

9. Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida

en una determinada área del suelo, establecida en metros cúbicos, no en metros cuadrados edificados, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable, de la manzana, zona o polígono de que se trate. No se computará, a ningún efecto, la superficie generada bajo cubierta, o buhardilla.

10. Edificación abierta. (BQ).

Es la constituida por edificios exentos. Existen diversas tipologías, (exentas sin patios cerrados, exentas con patios cerrados, en H.)

11. Edificación agrupada. (AG).

Es la situada en parcela independiente, con solución de continuidad con otras edificaciones.

12. Edificación aislada. (AS).

Es la situada en parcela independiente y generalmente sin solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser aislada propiamente dicha o bien pareada.

13. Edificación cerrada.

Pueden ser:

—Edificación en manzana cerrada densa (MD): Es aquella que ocupa toda la parcela, disponiendo de patios interiores de parcela con fines de iluminación y ventilación.

—Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (MM): Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres y al patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que en cada caso se permitan y/o adopten. Sus alineaciones interiores forman un patio interior de la manzana, que podrá ser mancomunado, de unos o público, pudiendo señalar rupturas en las alineaciones en todo o parte de la altura, de forma que este patio sea semiabierto.

14. Edificación multifamiliar.

Es aquella que alberga a dos o más locales, bien se destinen éstos a viviendas o a otros usos y que encierra elementos comunes para estos locales: escaleras, portal, etc.

15. Edificación unifamiliar.

Edificación destinada a vivienda unifamiliar, situada en parcela exclusiva para ella, bien sea en edificación abierta o cerrada, cuya característica más acusada es servir de residencia, temporal o permanente, para una sola familia.

16. Edificio adosado.

Es aquél que queda unido a los colindantes por sus medianerías, cubriendo la totalidad o parte de los paramentos.

17. Edificio exento.

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

18. Espacio libre.

Es la superficie de parcela no ocupada por la edificación.

19. Fachada.

Lindero con un espacio público y que se señala mediante la alineación exterior, anteriormente descrita.

20. Finca fuera de línea.

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

21. Finca remetida.

Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca. Normalmente se genera un excedente de vía o espacio público.

22. Fondo de edificación.

Es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas, según el caso.

23. Lindes o linderos.

Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

24. Líneas de la edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación. En parte de su trazado, debe coincidir con la alineación oficial o actual.

25. Manzana completa.

Es la definida por el espacio zonificado, delimitado por la red viaria o por ésta y otra u otras zonificaciones, independientemente del grado de consolidación de la edificación de la misma.

26. Parcela.

Lote de terreno apto o no para la edificación, según la ordenación aprobada correspondiente.

27. Parcela edificable.

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales del casco urbano o de los planes parciales o especiales, incluyendo en su dimensión los espacios para accesos, aparcamiento y área de juegos, propios del edificio o conjunto de edificios que puedan construirse en la misma.

28. Parcela mínima.

La menor superficie de parcela admisible, a efectos de parcelación y edificación en su caso.

29. Patio de manzana.

Es el espacio libre situado en el interior de una manzana para uso público o mancomunado de los usuarios de los edificios que lo entornan que, ampliando las condiciones que establezcan, tiene acceso a la red viaria pública, a través de espacios que puedan ser libres en toda su altura o pasadizos, desde el nivel de calle.

30. Patio de parcela.

Es el espacio libre situado en el interior de la parcela edificable, para uso privativo de un edificio o parte del mismo.

31. Patio de luces.

Es el espacio que se deja libre en la edificación, bien interior o exteriormente, con objeto de iluminación y ventilación de determinadas partes de la misma. En caso de un edificio multifamiliar, el acceso a dichos patios de luces se realizará, preferentemente, desde zonas comunes del edificio.

32. Pieza habitable.

Se entiende como tal aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas, y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

33. Planta baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante del terreno o acera, o sensiblemente cerca de ella, por encima o por debajo. Para el caso concreto de establecimientos regidos por reglamentos específicos, se considerará planta baja la que éstos definen como tal.

34. Polígono.

Superficie definida en los planos de zonificación como unidad mínima de redacción de planes parciales y, sobre fraccionamiento con los requisitos previstos en estas normas, de reparto de beneficios y cargas a efectos de reordenación y reparcelación.

35. Portal.

Es el local que se desarrolla entre las puertas de entrada del edificio y las escaleras, ascensores y accesos.

36. Rasantes actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

37. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos de las Normas Subsidiarias, planes parciales, proyectos de urbanización, planes especiales o estudios de detalle.

38. Retranqueo de fachadas.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial exterior y la línea de la edificación, en caso de edificaciones remetidas. En los demás casos, es la distancia desde la alineación oficial, a partir de la cual podrán o deberán elevarse las construcciones.

39. Retranqueo interior.

En edificaciones existentes, es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de parcela. En otro caso, es la distancia mínima que deberán guardar las edificaciones.

40. Sistemas generales.

Se entiende con este término, el conjunto de vías, zonas verdes, servicios y equipamientos, organizados urbanísticamente, en función de las necesidades generales del municipio.

41. Solar.

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por los planes parciales correspondientes, y si esto no lo concretase o no estuvieran los terrenos desarrollados por ello, se precisará que la vía a que la parcela da frente, tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe y suministro de energía eléctrica.

42. Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótano la planta completamente situada bajo la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se denominará semisótano a la planta semienterrada, cuyo techo se encuentre, en todos sus puntos, a menos de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

43. Subpolígono.

Unidad resultante del fraccionamiento de polígonos a efectos de ejecución y urbanización.

44. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción incluso subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas, debajo de los espacios libres, destinadas exclusi-

vamente a aparcamiento, se considerarán, a efectos de estas Normas, excluidas de la superficie ocupada.

45. Superficie total edificable.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas por encima de la rasante de la acera, o en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose ésta como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramientos, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad. No computarán los soportales.

46. Unidad de actuación.

Superficie de uso urbano resultante del fraccionamiento de éste a efecto de ejecución del planeamiento y el reparto de cargas y beneficios.

47. Usos globales.

Los característicos o dominantes en las distintas zonas, previstas en la ordenación del municipio, que comportan una cierta proporción de otros usos minoritarios. Los usos globales pueden ser excluyentes o alternativos y corresponden al nivel de estructura general del territorio.

48. Usos permitidos.

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas, concordantes con las previsiones de las Normas Subsidiarias.

49. Usos pormenorizados.

Los obligados, así como los permitidos en las distintas zonas, según la proporción y condiciones establecidas en la ordenación.

50. Usos prohibidos.

Son aquéllos que no se consienten por ser inadecuados en la zona que se señala en las presentes Ordenanzas o en los Planes parciales correspondientes.

51. Volumen total edificable.

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variasen de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

No se computarán como volumen edificable los espacios en semisótano por debajo de la rasante, en el punto fijado para la mediación de la altura de la edificación, siempre que se destinen a servicios del propio edificio o aparcamiento de vehículos. Tampoco computarán los soportales, pasajes y las plantas bajas diáfanas, libres del acceso público y sin cerramiento.

52. Zonas.

Superficie definida por un tratamiento homogéneo en cuanto a la asignación de usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación. Normalmente vienen definidas por tramos homogéneos y continuos.

TITULO II

NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO, GESTION Y OBRAS.

CAPITULO I

DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

ARTICULO 49.—FIGURAS PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

El desarrollo de las previsiones de planeamiento definidas por las Normas Subsidiarias de Plan General se efectuarán a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle con el alcance y contenido reflejado en la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

ARTICULO 50.—FIGURAS PARA LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

La ejecución del planeamiento en las zonas aptas para ser urbanizadas se llevará a efecto mediante Planes Parciales, actuando por unidades de actuación o polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución aislada en suelo urbano, mediante la redacción y aprobación de proyectos de reparcelación y compensación que permitan la justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación.

En estas Normas no se prevé suelo apto para ser urbanizado, por lo cual lo enumerado en el párrafo anterior no será de aplicación en un principio.

ARTICULO 51.—FIGURAS PARA LLEVAR A LA PRACTICA LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Con la finalidad de llevar a la práctica las determinaciones de las Normas de los Planes Parciales o Especiales y los Estudios de Detalle, se redactarán proyectos de urbanización y de edificación.

CAPITULO II

NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO

ARTICULO 52.—PLANES PARCIALES.

No se definen las normas de redacción de esta figura de planea-

miento, por no ser necesaria para el desarrollo de algún sector de suelo, ya que no se ha clasificado suelo apto para ser urbanizado.

ARTICULO 53.—PLANES ESPECIALES.

1. Objeto

En especiales necesidades del desarrollo urbanísticos podrán redactarse Planes Especiales.

2. Contenido.

En los contenidos y documentación se cumplirán los requisitos regulados en los artículos 76 al 87 del Reglamento de Planeamiento de la L.S. y desarrollará, en su caso, las determinaciones y requisitos que establezca en ámbito y contenido las N.N.S.S.

3. Formación y aprobación.

Se ajustará a lo regulado en la legislación vigente en el momento de su tramitación.

ARTICULO 54.—ESTUDIOS DE DETALLE

1. Objetivo.

Podrán formularse estudios de detalle con las finalidades y limitaciones establecidas en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

2. Contenido.

En su contenido y documentación se cumplirá lo establecido en el artículo 66 del R.P. debiendo justificarse el cumplimiento de los apartados 3.,4.,5. y 6 del artículo 65 del mismo.

En caso de iniciativa particular deberá justificarse documentalmente el derecho o interés legítimo de la persona o entidad que lo promueve.

3. Formación y aprobación.

Se ajustará a lo previsto en la legislación vigente en el momento de su redacción.

CAPITULO III

NORMAS GENERALES DE REPARCELACION Y COMPENSACION

ARTICULO 55.—PROYECTOS DE REPARCELACION

1. Objeto.

Se redactarán con el objeto establecido en el artículo 72 del R.G.U. de la L.S.

2. Contenido.

Según se trate del procedimiento general o el abreviado se atenderá en su contenido a lo establecido en los artículos 82 al 100 o del 115 al 121 respectivamente del citado R.G.U.

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de parte, las personas o entidades que lo promueven deberán justificar documentalmente su derecho o interés legítimo.

3. Formación y aprobación.

Se ajustará a lo previsto en el Capítulo IV del Título III del repetido Reglamento.

4. Procedimientos abreviados.

De acuerdo con el R.G.U. son procedimientos abreviados de reparcelación los siguientes:

- Reparcelación voluntaria: artículo 115
- Reparcelación simplemente económica: artículo 116
- Normalización de fincas: arts. 117 al 121

En cualquiera de estos procedimientos se justificará debidamente que no es necesario seguir el procedimiento general de reparcelación.

ARTICULO 56.—PROYECTOS DE COMPENSACION

1. Objeto.

Los proyectos de compensación tendrán por objeto, dentro del sistema de compensación, la distribución equitativa entre los propietarios afectados por la ordenación de los beneficios y cargas de la ordenación, de acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación.

2. Contenido.

Su contenido y documentación se regulará por los artículos 172 al 173 del R.G.U.

3. Formación y aprobación.

Se ajustará a lo regulado por el artículo 174 del Reglamento citado.

CAPITULO IV

NORMAS PARA PROYECTOS DE OBRAS

ARTICULO 57.—PROYECTOS DE URBANIZACION

1. Finalidad y competencia.

Son proyectos de obras cuya finalidad será llevar a la práctica, en

suelo urbano, las previsiones de la N.N.S.S. o de los P.E.R.I. y, en zonas aptas para ser urbanizadas, las de los Planes Parciales.

2. Contenido.

Su contenido y documentación se regulará por los artículos 67 a 70 del R.P. de la L.S.

3. Formación y aprobación.

La formación y aprobación de estos proyectos se ajustará a lo regulado en la legislación vigente en el momento de su tramitación.

ARTICULO 58.—PROYECTOS DE EDIFICACION.

1. Finalidad y competencia.

Los proyectos de edificación tendrán por finalidad la determinación de todos o algunos de los componentes de las obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del suelo de las presentes Normas y la legislación que en cada caso específico le sea aplicable, se presenten en solicitud de licencia de construcción ante el Ayuntamiento.

Los proyectos deberán ir suscritos por técnicos competentes y con visado colegial y será perceptiva su presentación ante el Excmo. Ayuntamiento para su aprobación, como requisito previo a su realización.

2. Documentación.

a) La documentación de los proyectos de edificación será la necesaria para dejar constancia clara en plantas, secciones, alzados y detalle, de todas las características técnicas, mecánicas y constructivas de la edificación o instalaciones proyectadas. En anejo a la memoria se acompañará la justificación técnica de todas las soluciones adoptadas.

b) La documentación podrá presentarse en dos documentos, de acuerdo con lo previsto en el R.D. 2.512/1977 de 17 de junio:

* Proyecto Básico, conteniendo:

—Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativa de las soluciones concretas, justificación detallada del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por las Normas que le sean aplicables, con el contenido suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción.

—Planos generales a escala y acotados de plantas, alzados y secciones.

—Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

* Proyecto de ejecución, conteniendo:

- Memoria de cimentación, estructura y oficios.
- Planos de cimentación y estructura: plantas de detalle, esquemas y dimensionamiento de instalaciones.
- Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.
- Estado de mediciones.
- Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

c) Si por parte del proyectista o el promotor se fusionaran en uno solo ambos proyectos, se presentarán bajo la denominación de «Proyecto Básico y de Ejecución», incluyendo en el mismo todos los aspectos de detalles exigidos para cada proyecto por separado.

3. Aprobación.

Los proyectos de edificación se someterán, para su aprobación, a lo regulado en el capítulo 5 del Título I de estas Normas.

TITULO III ORDENANZA PARA EL SUELO URBANO

CAPITULO I AMBITO Y REGIMEN URBANISTICO

ARTICULO 59.—AMBITO DE APLICACION.

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en el ámbito del territorio municipal que las Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbano y al que, en desarrollo de las mismas, alcance dicha clasificación.

ARTICULO 60.—EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las previsiones de las Normas podrán llevarse a efecto mediante la redacción y ejecución de proyectos de edificación, cuando las parcelas reúnan las condiciones de solar y no estén afectadas por determinaciones para la redacción y tramitación de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) o Estudios de Detalle o estén incluidas en Unidades de Actuación vinculadas al reparto equitativo de beneficios y cargas mediante la redacción de proyectos de parcelación o de compensación.

Cuando las parcelas no reúnan la condición de solar, se precisará la redacción, aprobación y, en su momento, realización del correspondiente proyecto de urbanización que dote o complete los servicios y pavimentación que le permitan alcanzar la clasificación de solar, como requisito previo a la edificación.

El Ayuntamiento, con sujeción a las limitaciones que para cada unidad de actuación se establecen más adelante, podrá formular Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle en cualquier ámbito del suelo urbano que considere necesario, con las finalidades establecidas en el artículo 83 del Reglamento de Planeamiento, pudiendo suspender la concesión de licencias con arreglo a lo regulado en el artículo 102 de la Ley del Suelo.

ARTICULO 61.—UNIDADES DE ACTUACION.

Las Normas delimitan dentro del suelo urbano unidades de actuación, con alguna o varias de las siguientes finalidades:

- a) Planes Especiales de Reforma Interior, con las finalidades reguladas en el artículo 83.1 del Reglamento de Planeamiento.
- b) Estudios de Detalle.
- c) Proyectos y ejecución de las obras de urbanización.
- d) Reparto equitativo de los beneficios y cargas resultantes de la ordenación, mediante la redacción de proyectos de reparcelación o compensación.

La ejecución del planeamiento en el ámbito de dichas unidades quedará condicionado a la aprobación definitiva de los planes, estudios o proyectos que las desarrollen y a la realización de las obras de urbanización en su caso. En cualquier caso, se ajustarán a las condiciones que se establecen en los artículos siguientes para poder ejercer la facultad de edificar.

ARTICULO 62.—EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.

El ejercicio de la facultad de edificar se regulará con arreglo a los artículos 39 al 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, con los requisitos de licencia reguladas en el Capítulo 4 de Título I de estas Normas Urbanísticas.

ARTICULO 63.—CESIONES OBLIGATORIAS.

Las Normas delimitan unidades de actuación y Planes de Reforma Interior en suelo urbano en las que el aprovechamiento urbanístico está estudiado para el conjunto de la unidad, por lo que en cada ámbito delimitado no puede separarse el aprovechamiento lucrativo de las cesiones que se imponen. Por ello los propietarios de suelo urbano incluidos en unidades de actuación y PERI están obligados a ceder en favor del Municipio, los terrenos delimitados en el ámbito de actuación cuya titularidad las Normas establezcan que deba ser pública, destinados a viales, espacios libres y todo tipo de equipamiento, sin limitación de superficie, siempre que el conjunto de la actuación sea económicamente rentable, pudiendo exigir, en

el caso que se demuestre que no se cumple este requisito, las compensaciones reguladas en el artículo 153 de la Ley del Suelo.

ARTICULO 64.—OBLIGACION DE URBANIZAR.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización en los términos establecidos en los artículos 58, 62, 64 y 65 del Reglamento de Gestión Urbanística.

ARTICULO 65.—SISTEMAS DE ACTUACION.

La gestión en suelo urbano tendrá como sistema preferente el de compensación.

Si se optara por otro sistema, el Ayuntamiento o Entidad actuante lo determinará, bien de oficio o a instancia de particulares, justificándolo en función de su viabilidad según las necesidades, medios económicos, colaboración de la iniciativa privada, y demás circunstancias que concurran en cada caso.

En el supuesto de que se elija un sistema diferente al establecido por las Normas, se seguirá para ello el procedimiento pertinente conforme a lo dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

Las actuaciones, obras y servicios que lleven a cabo el Estado, la Junta de Extremadura o la Provincia para dotar de alguno de los sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, previstos en estas Normas o los que se aprueben, serán considerados operaciones de ejecución del mismo.

ARTICULO 66.—SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales, y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

ARTICULO 67.—CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES.

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario, como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc..

ARTICULO 68.—CONSERVACION DE SERVICIOS Y ESPACIOS LIBRES.

Los servicios, instalaciones, etc., así como los espacios libres y zo-

nas ajardinadas, que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En caso de que dicha obligación afecte a varios propietarios, se hará constar esta prescripción en los estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuase debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

ARTICULO 69.—OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

1. De acuerdo con lo determinado en el artículo 48 de la Ley del Suelo, en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias, Planes Parciales o Estudios de detalle que resultaran disconformes con los mismos por quedar afectados por alineaciones o usos existentes no permitidos, serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble.

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

3. Por pequeñas reparaciones se entenderán: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen del 10 por 100 de la superficie total edificada y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10 por 100 de la superficie de ésta, evacuación de aguas, reparación de instalaciones, reparación de galerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos, y obras de adecentamiento.

4. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiera realizarlas.

ARTICULO 70.—OBRAS DE REFORMA.

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

ARTICULO 71.—OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianeras y paredes al descubierto, aunque no sean visibles des-

de la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previo informe del Servicio técnico que corresponda y con sujeción a la Ordenanza respectiva.

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

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de alguno de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, balcones, etc.), algún daño.

4. Los Técnicos y Agentes de la Policía Municipal, tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obra que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se determine en el expediente.

5. Si existiera peligro inminente se procederá conforme a la necesidad que el caso exija siendo las medidas a tomar las que ordene la Alcaldía-Presidencia a la propiedad, para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutase dicha obra en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo (artículos 104 y 106).

ARTICULO 72.—DERRIBOS.

1. Los derribos se ejecutarán en horas diurnas, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle. La Dirección Facultativa, la Propiedad, el contratista, o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su Arquitecto, cuando por razones de alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc., se justifiquen la excepción de la aplicación estricta del horario señalado y cumpliendo para tal fin las prescripciones que determine la correspondiente Ordenanza de Ruidos y de Incontaminación.

2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias. Deberán cumplir, además, las Normas contenidas en la citada Ordenanza.

3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

4. Los materiales procedentes del derribo o de cualquier obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

ARTICULO 73.—APEOS.

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

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, el propietario que proceda al derribo solicitará licencia, expresando con una memoria firmada por un facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. Las obras de apeo se llevarán a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquélla donde se vayan a ejecutar las obras, sin perjuicio de que pueda repartir los gastos ocasionados con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

3. En el caso de urgencia y/o peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata y fehaciente al Alcalde, de las medidas adoptadas para la Seguridad Pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda.

ARTICULO 74.—VALLADO DE OBRAS.

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.

2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la co-

locación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. Cuando las características del tránsito o la peligrosidad para los viandantes lo aconsejen, podrán limitarse los trabajos a determinadas horas.

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

5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

ARTICULO 75.—CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

En el interior de los solares en que vayan a efectuarse obras se permitirá con carácter provisional la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a almacén, vestuarios, depósitos de materiales o elementos de construcción. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas.

ARTICULO 76.—MAQUINARIA E INSTALACIONES PROVISIONALES DE OBRAS.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, deberán cumplir los requisitos que se establezcan sobre emisión de ruidos y defensa de la contaminación.

ARTICULO 77.—CERRAMIENTO DE SOLARES.

1. Todos los solares cuya edificación no conforme la alineación oficial deberán levantar cerramientos sobre dicha alineación en todo el perímetro del solar con cara a la vía pública, a fin de conformarla.

Los cerramientos que den a la vía pública serán de material opaco: sillería, mampuesto, adobe, etc., o ladrillo enfoscado o revocado y pintado excepto en el primer supuesto. No se podrán utilizar materiales diáfanos ni ladrillo caravista.

Los paramentos tendrán una altura de 1,80 metros y no se permitirán construcciones adosadas a ellos fuera de la alineación oficial.

2. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar

CAPITULO II

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

ARTICULO 78.—CONDICIONES GENERALES Y DE ZONA.

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el suelo urbano son las específicas de la Ordenanza de la edificación de cada zona, complementada con las condiciones generales, que se dividen en:

- a). Condiciones de volumen e higiénicas.
- b). Condiciones de uso.
- c). Condiciones estéticas.

CAPITULO III

CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

ARTICULO 79.—DISPOSICIONES GEOMETRICAS.

1. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiene.

2. Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinen en estas Ordenanzas.

3. En las zonas cuya Ordenanza fije retranqueos de fachada, ninguna construcción, salvo aparcamientos subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo. Su urbanización y conservación será a cargo de los propietarios.

4. Con independencia de lo establecido en estas Condiciones Generales, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, emanadas de la Administración Central.

ARTICULO 80.—TIPOS DE EDIFICACION.

Se definen los siguiente tipos básicos de edificación:

- a). Edificación en manzana cerrada densa (MD).

Es aquella que ocupa la totalidad de la alineación o fachada y, generalmente, la totalidad de la superficie de la parcela, sin perjuicio de la posible adopción de retranqueos y disponiendo normal-

mente de pequeños patios cerrados con fines de iluminación y ventilación.

b). Edificac. en manzana cerrada con patio de parcela (MP).

Es aquella que ocupa la totalidad de la alineación o fachada y se define la alineación interior por la existencia de un fondo máximo, formándose un patio interior de parcela.

c). Edificac. en manzana cerrada con patio de manzana (MM).

Es aquella que ocupando todo el frente de la alineación de la calle, tiene su fachada posterior (interior) sensiblemente paralela a esta alineación, formándose entre las edificaciones un patio de manzana, que podrá ser público o mancomunado, al cual se podrán abrir viviendas que puedan tener la calificación de exteriores.

d). Edificación abierta (EA). (BQ).

Es aquella constituida por cuerpos de edificación, generalmente de planta rectangular, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados respecto de los linderos interiores de la parcela, creándose entre los bloques espacios libres de uso público o colectivo.

e). Edificación unifamiliar (EU).

Se define como edificación baja, con albergue para una sola familia, que puede ser exenta en el interior de una parcela, adosada a un lindero o agrupación, situados en parcelas independientes con solución de continuidad entre las edificaciones.

f). Edificación industrial (EI).

Se define como edificación baja exenta o agrupada, del tipo nave usual en el tipo de instalaciones industriales.

g). Tipos no especificados.

Otros tipos de edificación que por su carácter especial no encajan en los anteriormente definidos, podrán autorizarse previo informe de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, debiendo respetarse en todo caso las condiciones de aprovechamiento fijadas para las zonas correspondientes.

ARTICULO 81.—ASIGNACION DE TIPOS.

En cada zona podrán permitirse uno o varios tipos de edificación, según sus características. Se adoptará un tipo de edificación para manzanas completas entre los permitidos para la zona. Cuando para una manzana se redacte y apruebe un proyecto de ordenación de volúmenes podrá autorizarse en la misma más de uno de aquellos tipos de edificación.

ARTICULO 82.—RETRANQUEOS Y TRANSFORMACION DE VOLUMENES.

Cualquier propuesta de modificación de las condiciones de edificación, tales como retranqueos respecto de las alineaciones o transformación de volumen, deberá someterse a la tramitación exigida por la Ley del Suelo y cumplir las siguientes exigencias:

a). Actuar sobre manzanas completas.

b). No producir daños a terceros.

c). No sobrepasar el volumen edificable que le corresponda de acuerdo con las condiciones fijadas en estas Normas.

d). No dejar visibles medianeras ni patios de servicio propios o ajenos, exigiéndose compromiso notarial con los propietarios de los predios colindantes, cuando por no estar construidos sea procedente. Por otra parte, todos los paramentos vistos, sea desde la vía pública o a través de espacios accesibles a la circulación a través de las manzanas, será obligatorio tratarlos como fachada, tanto en lo relativo al criterio de composición como en cuanto a la calidad de materiales y acabados.

e). Los espacios libres resultantes deberán dedicarse únicamente a espacios verdes, circulación, estacionamiento de vehículos, terrazas de café o cualquier otro uso similar que no implique edificación.

ARTICULO 83.—PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

1. Para ser edificable una parcela deberá cumplir además de los requisitos de solar establecidos en el artículo 14 de la Ley del Suelo, las siguientes condiciones:

a). En edificación cerrada sus dimensiones serán tales que permita la edificación de viviendas exteriores, entendiéndose como tales aquellas que tengan al menos una longitud mínima de 5 metros de fachada que dé frente a una calle, plaza, o patio abierto de fachada o a un patio de manzana que cumpla los requisitos que para los mismos se establezcan en estas Normas.

b). La superficie mínima que para cada zona establezcan las Normas particulares de actuación urbanística o del Plan Parcial o Especial que las desarrolle.

c). Excepcionalmente, mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas del casco urbano que estando o no edificadas y no cumpliendo los requisitos anteriores, se hallen inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de las presentes Normas. En todo caso, deberán cumplirse las condiciones higiénicas y de vivienda de estas Normas.

2. Los solares que deban ser considerados como no edificables

por no cumplir los requisitos anteriores para la zona en que estén situados, deberán ser objeto de expropiación o reparcelación de acuerdo con los requisitos establecidos en la Ley del Suelo.

ARTICULO 84.—ALTURAS.

Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalan ambos tipos habrán de respetarse los dos.

ARTICULO 85.—ALTURAS EN FUNCION DE LA ZONA.

1. Las alturas de las edificaciones en todo el ámbito de estas Normas se determinarán según la distribución por zonas que recogen los tipos edificatorios existentes en la localidad y que se reflejan en las respectivas Ordenanzas particulares.

2. Las alturas se tomarán en la vertical del punto de la línea de fachada si su longitud no llega a los 20 metros. Si los sobrepasa, se tomará a los 10 metros del punto mas bajo, pudiéndose escalar la construcción.

3. En el número de plantas no se incluirán las plantas bajo rasante sea cual sea su uso. Cuando el paramento inferior del forjado del techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1 metro, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, se incluirán también, cualquiera que sea su uso. Asimismo, se incluirán las plantas bajas diáfanas o con soportales.

4. En todas las casas de esquina entre dos calles a las que corresponda distinta altura se tomará la de la mayor pudiéndose mantener esa altura en la otra calle hasta una profundidad de 12 metros. En el caso de tratarse de un edificio del tipo de manzana cerrada con patio de manzana se podrá mantener la mayor altura hasta un fondo definido por la alineación interior. Cuando el encuentro de las dos calles no se efectúe en ángulo recto, se contabilizarán los 12 metros en la fachada correspondiente al ángulo agudo y la perpendicular por ese punto definirá la correspondiente al ángulo obtuso.

A partir de este fondo habrá de rebajarse la altura de la edificación a la correspondiente a la calle, a la que corresponde menor altura, debiendo tratar como fachada los parámetros que queden al descubierto.

5. En las casas con fachadas opuestas a calles de diferente altura se tomará para cada calle la correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad

del fondo de la parcela y siempre sin sobrepasar el fondo máximo edificable.

6. En las casas con fachada a una plaza, la altura de las edificaciones será igual a la de la calle de las que a ella confluyen a la que le corresponda mayor altura por la zonificación correspondiente.

ARTICULO 86.—ALTURAS EN EDIFICACION ABIERTA Y UNIFAMILIAR

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

ARTICULO 87.—ALTURAS EN PATIOS DE PARCELA.

En toda edificación, la altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de planta baja hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica si lo hubiere. Si la ocupación de la planta baja es total, se medirá desde el pavimento de la cubrición de dicho patio a nivel de planta primera.

ARTICULO 88.—CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Por encima de la altura máxima permitida, se autorizan las chimeneas, antepechos o barandillas de coronación, cajas de escaleras generales y las edificaciones destinadas a instalaciones de maquinaria de ascensores, calefacción y acondicionamiento de aire propias del inmueble. Todas ellas, incluida la propia cubierta, estarán inscritas dentro del plano del 45% de inclinación, trazado desde la altura máxima, en la alineación de la fachada, tanto por la fachada principal como por los patios de manzana y de parcela, no pudiendo exceder su altura en más de tres metros sobre la máxima permitida.

Como excepción, en el caso de edificios con cubierta inclinada, podrá admitirse la incorporación a cada vivienda, del espacio bajo cubierta generado sobre la misma, posibilitándose la proyección de viviendas en dúplex en la última planta de edificación permitida.

La planta superior del dúplex deberá corresponderse físicamente con la planta baja del mismo, no pudiendo invadir el espacio ocupado por otra vivienda.

Se permitirá, asimismo, en el espacio bajo cubierta, la ubicación de trasteros, en número de uno por cada vivienda, y uno más para uso de la comunidad de propietarios, no pudiendo exceder de 15,00 metros cuadrados la superficie de cada uno de los trasteros. Estas dependencias deberán quedar vinculadas documentalmente a la vivienda a la que pertenezcan, hecho éste que se deberá acreditar ante el Excmo. Ayuntamiento.

Los huecos para la ventilación e iluminación de estas dependencias se dispondrán en paramentos con frente a patios interiores, prohibiéndose la apertura de los mismos en planos paralelos a fachada, visibles desde el exterior.

ARTICULO 89.—FONDOS MAXIMOS EDIFICABLES.

Sólo se determina un tipo para toda la localidad y reflejado en las Ordenanzas particulares, con los condicionamientos establecidos para cuando se trate de una actuación por manzana.

ARTICULO 90.—SOTANOS Y SEMISOTANOS.

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permite en ellos el uso de vivienda.

2. La altura libre no podrá ser inferior a dos metros con veinte centímetros.

3. El plano de pavimento, en cualquier punto, del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de 8 metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten dos plantas o bien tres cuando dos de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamientos y, en ningún caso, la de cota más distanciada de la rasante se utilizará para almacenamiento o usos peligrosos.

ARTICULO 91.—ENTREPLANTAS.

En los locales de planta baja podrán construirse entreplantas a partir de 4 metros desde la línea de fachada y a cota superior a la rasante.

Superficie máxima: La superficie máxima ocupada por la entreplanta será del 60% de la superficie del local de planta baja a que pertenece.

Altura mínima: La altura mínima libre de la entreplanta será de 2,25 metros (altura superior).

La altura mínima libre del pavimento de planta baja a la entreplanta (parte inferior del forjado), será de 2,30 metros (altura inferior).

Accesos: Desde el local de planta baja o semisótano al que corresponda la entreplanta por medio de escaleras y/o rampas, pudiendo completar estos con ascensores.

Queda prohibido el uso de vivienda en entreplanta y semisótano.

ARTICULO 92.—PATIOS DE MANZANA.

Las dimensiones de los patios de manzana se establecen en fun-

ción del uso de la edificación que lo rodea y de su propio destino como zonas de estancia, reposo y juegos infantiles, de acuerdo con la voluntad de las Normas.

Cumplirán los siguientes requisitos:

a). Su superficie deberá ser igual o superior al porcentaje de no ocupación que para las plantas superiores se establezca en cada ordenanza.

b). Se valorarán las soluciones de edificación que huyan de paramentos rectos en las fachadas interiores.

c). El patio de manzana deberá ser tratado en forma adecuada a su destino como espacio de estancia y reposo de adultos y juegos de niños. El 50% de su superficie se acondicionará para ajardinamiento y plantación.

d). El acceso se realizará mediante aperturas en toda la altura de la edificación de un ancho mínimo de seis metros o de 1/3 del más alto de los paramentos que lo enmarquen (que podrán considerarse fachadas), o bien mediante pasadizos al nivel de calle, de un ancho mínimo de 5 metros, de altura igual a la de los locales comerciales y de longitud no superior a 12 metros. Si por las necesidades de la edificación la longitud hubiese de ser mayor, el ancho se ampliaría proporcionalmente al aumento de la misma, procurando evitar el efecto de embudo.

e). En los patios de manzana sólo se admitirán las construcciones subterráneas con cubierta que permita al menos en el 50% de su superficie una capa de tierra de 0,80 metros de espesor adecuadamente drenada. El uso preferente será el de aparcamiento, pero una vez salvadas las necesidades de aparcamiento de la manzana con arreglo a las ordenanzas de la zona, se permitirá destinar el resto de la superficie edificada en el patio de manzana a otros usos permitidos de acuerdo con las ordenanzas.

f). Los espacios que mediante actuaciones por parcela o por manzana completa, se vayan dejando libres para la creación del patio de manzana, deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad condicionados para este destino, de forma que, cuando la cuantía del espacio disponible lo permita, pueda procederse a su urbanización. Los propietarios podrán transmitir la propiedad de esos espacios al Ayuntamiento, libres de cargas y gravámenes. En cada caso, su urbanización y conservación será de cuenta de quien ostente la propiedad.

ARTICULO 93.—PATIOS DE PARCELA.

Tendrán las siguientes limitaciones:

a). La superficie total de todos los patios ocupará, como mínimo, el 20% de la parcela neta.

b). Podrá edificarse en planta baja en su totalidad, rematándolo con cubierta plana de forma que pueda ser empleado por los usuarios de la planta primera, como espacio privado, inscribiéndose este derecho en la escritura de propiedad con los requisitos a que hubiere lugar.

c). En edificios destinados a viviendas plurifamiliares en las que el patio no fuera cubierto en planta baja con el conjunto de la edificación, el patio quedará sujeto a la prohibición de edificar y a la inscripción en el Registro de esta limitación y del derecho de uso a quien se le asigne la propiedad del patio; privativo de una planta o de la comunidad.

d). El propietario o propietarios del patio de parcela estarán obligados al mantenimiento del mismo en condiciones de limpieza y decoro, prohibiéndose el uso de almacenaje de materias que produzcan olores, emanaciones o ruidos que puedan estar en contradicción con el uso principal del edificio.

ARTICULO 94.—PATIOS DE LUCES.

1. Se clasifican en dos grupos:

- Patios cerrados
- Patios abiertos.

2. No podrán tener otro destino que el de ventilación y aireación, prohibiéndose su empleo para otros destinos tales como almacén, accesos de vehículos o garajes-aparcamientos, etc.

ARTICULO 95.—PATIOS CERRADOS.

1. Deberán tener forma y dimensiones tales que en su interior se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un cuarto de la altura del patio, con un mínimo de tres metros de diámetro.

2. Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior.

ARTICULO 96.—PATIOS ABIERTOS.

Los patios abiertos a fachadas o a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de seis metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

ARTICULO 97.—PATIOS DE PARCELA MANCOMUNADOS.

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

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

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

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

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

ARTICULO 98.—CUBIERTAS EN PATIOS DE PARCELA.

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

ARTICULO 99.—ACCESOS A LOS PATIOS.

Todos los patios deberán tener acceso preferentemente desde el portal u otro espacio de uso común, que haga posible la obligada limpieza y policía de los mismos.

ARTICULO 100.—CONDICIONES DE LOS LOCALES.

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

La altura libre de piso en los locales comerciales deberá ser igual o superior a 3,40 metros. En los edificios existentes que hayan de reformarse podrá reducirse dicha altura hasta un mínimo de 3,00 metros cuando para alcanzar la altura de 3,40 metros fuera preciso alterar la estructura del edificio, situación que deberá justificarse técnicamente.

ARTICULO 101.—PORTALES Y ZAGUANES.

1. El portal o zaguán tendrá el ancho siguiente:

- a). Edificio hasta 10 viviendas: 2 metros

- b). Edificio de 11 a 30 viviendas: 3 metros
- c). Edificio de 31 o más viviendas: se aumentará la anchura del zaguán, sobre los 3 metros antes señalados, en 0,10 metros por cada vivienda o fracción, hasta un máximo de 5 metros.

2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

3. En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

ARTICULO 102.—ESCALERAS.

1.—Anchura:

- Hasta 16 viviendas: 1 metro
- De 16 a 48 viviendas: 1,20 metros
- De cada 48 viviendas o fracción de más, una escalera de 1,20 metros.
- Número de escaleras: Una escalera cada 40 viviendas o fracción.
- Número máximo de peldaños de cada tramo: 16

El dimensionado de las escaleras se atenderá, en cualquier caso, a lo dispuesto en los Reglamentos y Normas de obligado cumplimiento, vigentes en el momento de su ejecución. En especial, se deberá verificar su adecuación a las determinaciones de la NBE CPI-91.

2. En las edificaciones hasta tres plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central libre será de un metro.

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

4. Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a). No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio de independencia con puertas incombustibles.
- b). Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
- c). Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.
- d). El ancho de cada tramo será superior a 1,30 metros en edifi-

cios de más de tres plantas. En los de menor altura, el ancho será como mínimo de un metro.

e). La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,50 centímetros ni la huella ser inferior a 28,50 centímetros.

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

g). Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador con velocidad al menos de un metro por segundo, cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 10,75 metros. Esta última condición es asignable a cualquier tipo de escalera.

ARTICULO 103.—ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.

1. No se permitirá sobresalir de la alineación exterior mas que con los vuelos que se fijan en estas ordenanzas.

En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los vuelos y la subterránea aunque se destine a aparcamientos. Tampoco podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo.

2. Los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste (patio inglés) deberán reunir las condiciones que esta ordenanza establece para patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

3. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándolas a los cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la anchura de la edificación.

4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiera.

5. No se permiten vuelos en patios de manzana o de parcela, a excepción de balcones abiertos.

6. La suma de las longitudes en planta de los vuelos, así como su separación a las medianeras, se regirán por lo que al respecto establezcan las Ordenanzas específicas de cada zona.

7. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,60 metros, medido en el centro de la fachada.

ARTICULO 104.—IMPOSTAS Y MOLDURAS.

En los miradores se permitirán impostas con un vuelo máximo de 10 centímetros y cornisas con un vuelo máximo de 20 centímetros, a partir del vuelo permitido.

ARTICULO 105.—MIRADORES.

Se prohíbe la construcción de miradores en las calles de ancho inferior a 8 metros, a no ser que por estar retranqueados los edificios de la alineación de la calle la distancia entre fachadas con los edificios opuestos sea al menos de 8 metros.

Esta tolerancia se entiende exclusiva para el edificio que se retranquea.

Los miradores no podrán ocupar en su conjunto una superficie superior a la mitad de la de la fachada comprendida entre una línea horizontal a 3,60 metros de la rasante de la acera y la determinada por la altura del edificio.

ARTICULO 106.—HUECOS EN PLANTA BAJA.

Las puertas y ventanas de la planta baja no podrán abrir fuera de la alineación de la calle.

Los portales y escaparates no podrán sobresalir de la alineación oficial más de diez centímetros.

ARTICULO 107.—FAROLAS, ANUNCIOS, TOLDOS, MARQUESINAS.

Se permiten en las plantas bajas, destinadas a uso comercial, colocar farolas o letreros, con un saliente máximo igual al permitido para aleros, balcones y miradores, siempre que queden a una altura mínima de tres metros sobre la rasante de la acera.

Los anuncios que sobresalgan sobre la alineación de la fachada en planta baja hasta un máximo de 10 centímetros podrán situarse hasta una altura mínima de 2,60 metros sobre la rasante de la acera.

Podrán instalarse toldos, debiendo estar hecha la instalación general de elementos portantes a una altura mínima de 2,20 metros y ser de lona o fibras vegetales.

ARTICULO 108.—CONDICIONES DE DISEÑO, HIGIENE Y CALIDAD.

1.—Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tenerse en cuenta siempre la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

2.—Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al retrete.

3.—Toda pieza habitable de día o de noche, tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo de la superficie de la planta. (Modificado B.O.E. de 24 de noviembre de 1945).

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ella, no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre la galería y la habitación, será como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior.

4.—Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

- a). Saliente de 0,50 metros por encima del tejado o 0,20 mts. sobre el pavimento de azotea.
- b). Comunicación interior y directa que asegure la renovación de aire.
- c). Sección suficiente para facilitar la limpieza.

5.—Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a cocinas y retretes serán siempre abiertos sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas residuales, sumidero y sifón aislados. No obstante, cuando se trate de edificios industriales, comerciales, públicos o semipúblicos, podrá tolerarse el que se recubran los patios hasta la altura de la primera planta. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a un sexto de la altura del edificio; la dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de 3 metros.

6.—Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes: dormitorio de una sola cama, seis metros cuadrados de superficie y quince metros cúbicos de cubicación; dormitorio de dos camas, ocho metros cuadrados de superficie y veinte metros cúbicos de cubicación; cuarto de estar, de diez metros cuadrados; cocina de cinco metros cuadrados; retrete de una superficie de metro y medio.

Si la cocina y el cuarto de estar constituyen una sola pieza, estará comprendida con una superficie mínima de catorce metros cuadrados.

La altura mínima de todas las habitaciones, medidas desde el pavi-

mento al cielo raso, no será inferior a dos cincuenta metros en el medio urbano (2,50 m.), pudiendo descender a dos veinte metros (2,20 m.) en las casas aisladas o en el medio rural.

7.—En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 metros y la cubicación mínima de cada uno de ellas, no podrá ser inferior a las resultantes de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior, debiendo en todo caso, revestirse de techos y blanquear toda la superficie.

8.—Sólo se podrá autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a). Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 cms. de espesor mínimo.
- b). Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrofugados.
- c). Iluminación directa de todas las habitaciones teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, pavimentación impermeable del terreno circundante en una franja de altura de 1 metro adosada a los muros de fachada, las escaleras tendrán luz y aireación directa.

En casas colectivas de más de dos plantas o de más de 4 viviendas, la anchura mínima aumentará a 90 cms., admitiéndose en este caso la iluminación central por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de la escalera.

Para la altura de más de 14 metros, medidos desde niveles del arranque de la escalera en los portales será obligatorio el ascensor.

9.—Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble y acometer al de alcantarillado; la asignación mínima diaria será de 250 lts./hab/día.

10.—En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben aislarse de aquéllos teniendo entradas independientes.

11.—En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelo así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que esté emplazado.

Y la disposición 5, publicada en el B.O.E. de 24 de noviembre de 1945 que se transcriben a continuación:

«Que las condiciones higiénicas mínimas establecidas en la indica-

da orden son obligatorias para las viviendas nuevas, sin que impongan la modificación inmediata de las existentes que no las reúnan. Sin embargo, cuando se trate de obras de reforma en fincas de las concluidas antes de la publicación de las normas mínimas contenidas en la expresada disposición o en el presente acuerdo, se procurará en lo que sea posible técnicamente, atenerse a ello en la modificación de lo edificado.»

CAPITULO IV

CONDICIONES GENERALES DE USO

ARTICULO 109.—CLASES DE USOS.

A efectos de estas ordenanzas y de las que en desarrollo de estas Normas Subsidiarias se establecen en los Planes Parciales y Planes Especiales, se definen los siguientes tipos de usos:

a) Por su naturaleza se dividen en:

1. Públicos.
2. Privados.
3. Colectivos.

b) Por razón de la zonificación del suelo y por su relación entre sí, se dividen en:

- Permitidos.
- Principales.
- Compatibles.
- Alternativos.
- Excluyentes.
- Prohibidos.
- Provisionales.

c) En razón de la función que cumplen se clasifican en:

1. Vivienda.
2. Residencia colectiva.
3. Residencia móvil.
4. Comercial.
5. Oficinas.
6. Espectáculos.
7. Social.
8. Religioso.
9. Cultural.
10. Deportivo.
11. Sanitario.
12. Artesanía.
13. Industria.
14. Garaje-aparcamiento.
15. Servicios del automóvil.

El uso correspondiente a Casa-cuartel de la Guardia Civil, Comisaría de Policía y otras utilidades análogas, se entiende compatible con cualquiera de los usos clasificados por su función.

ARTICULO 110.—SIMULTANEIDAD DE USOS.

Cuando una actividad comprende varios de los usos permitidos y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en las Normas específicas aplicables.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los usos que por su misma naturaleza no sólo sean compatibles sino que complementen la actividad considerada.

ARTICULO 111.—AMBITO DE APLICACION.

Las normas que se fijan en este capítulo son de aplicación a las obras de nueva planta como a las de ampliación y reforma. Estas últimas sólo se permitirán cuando se realicen sobre locales o fincas dedicadas a usos permitidos por las Normas correspondientes.

ARTICULO 112.—USOS EXISTENTES.

Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias que resultaran disconformes con el mismo, durante el tiempo en que se mantengan aquéllos, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizará en los edificios ni en sus instalaciones la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor de expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble. Estos usos, cuando puedan cambiarse a usos permitidos, podrán extinguirse por el Ayuntamiento mediante expropiación, indemnizándoles, si procediere, con arreglo a Derecho.

ARTICULO 113.—USOS SEGUN SU NATURALEZA.

1. Se considerarán de uso público los que se ejerzan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.
2. Se considerarán de uso privado los que se desarrollan en bienes de propiedad particular.
3. Se considerarán de uso colectivo los de carácter privado relacionados con un grupo indeterminado de personas cuya relación se define normalmente por el pago de cuotas, precios o tasas.

ARTICULO 114.—USOS EN FUNCION DE LA ZONIFICACION DEL SUELO O SU RELACION ENTRE SI.

1. Usos permitidos: Son aquéllos que en la regulación de cada zona o subzona dentro de cada tipo o categoría del suelo aparecen expresamente admitidos para las mismas por las presentes Normas o por cualquier otro documento integrado y que, en todo caso, no se comprenden dentro de la categoría de usos prohibidos tal y como quedan configurados estos últimos.

2. Usos principales: Es el que se establece en las presentes Normas Subsidiarias como esencial o fundamental para el desarrollo de las previsiones del mismo en cada zona y subzona y se define como mayoritario respecto de los demás usos que puedan establecerse como compatibles con la zona.

3. Usos compatibles: Son aquéllos que, por ser accesorios del principal, pueden coexistir o simultanearse con él.

4. Usos alternativos: Son aquéllos que aparecen con carácter opcional y cuya elección definitiva corresponde al Ayuntamiento a través del otorgamiento de licencia, en los mismos términos expuestos en el artículo precedente.

5. Usos concluyentes: Son los que se determinan en el presente Plan como usos principales y a la vez incompatibles con cualquier otro de los regulados en las presentes Normas.

6. Usos prohibidos: Son todos aquéllos que impiden el normal desarrollo de las presentes Normas y en general de las Normas Subsidiarias o de cualquier otro instrumento de planeamiento que a su amparo pudiera formarse.

Igualmente son usos prohibidos los que se encuentran incursos con tal categoría en las disposiciones legales o reglamentarias vigentes, así como los que resulten incompatibles, conforme a estas Normas, con los usos permitidos o excluyentes, aun cuando la intensidad de los mismos se vea sometida a restricciones o limitaciones de cualquier tipo.

7. Usos provisionales:

1.º. Se consideran usos provisionales los que se establecen de manera temporal, no precisan obras e instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan.

2.º. Estos usos podrán autorizarse a precario, de conformidad con el artículo 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Los usos y obras deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización acep-

tada por el propietario se inscriba bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

3.º. La autorización deberá renovarse cada dos años, en defecto de lo cual caducará.

ARTICULO 115.—USOS EN RELACION CON SU FUNCION.

En los artículos siguientes se definen y condicionan los distintos usos que por su función han quedado clasificados anteriormente.

ARTICULO 116.—VIVIENDA.

1. Definición. Edificio o parte de un edificio dedicado a residencia familiar.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

1.º. Vivienda unifamiliar. Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2.º. Vivienda colectiva. Es la que forma grupo con otras en un mismo edificio y tienen accesos comunes desde la vía pública.

3. Condiciones exteriores:

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

2.º. Toda vivienda ha de ser exterior, entendiéndose como tal la que tenga huecos a una calle, plaza, jardín o patio de manzana, siempre que la abertura a esos espacios sea como mínimo de seis metros de anchura.

ARTICULO 117.—RESIDENCIAL COLECTIVO.

1. Definición. Corresponde a aquellos edificios de servicio colectivo que se destinan a alojamientos comunitarios, tales como residencias, asilos, hogares de ancianos y al alojamiento temporal para transeúntes, tales como hoteles, moteles, aparto-hoteles, relacionados con el ramo de la hostelería, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc.

2. Clasificación. Se consideran los siguientes grupos:

1.º. Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 metros cuadrados de superficie total edificada.

2.º. Establecimientos de 51 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.502 y 4.000 metros cuadrados.

3.º. Establecimientos de 26 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 metros cuadrados.

4.º. Establecimientos de 11 a 25 dormitorios o superficie total edificada entre 201 y 500 metros cuadrados.

5.º. Establecimientos hasta 10 dormitorios o 200 metros cuadrados de superficie total edificada.

Cuando el establecimiento sobrepasa cualquiera de los límites especificados, el establecimiento se clasificará en el grupo anterior.

3. Condiciones.

1.º. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, además de las fijadas por el Uso de Vivienda.

2.º. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

ARTICULO 118.—RESIDENCIAL MOVIL.

1. Definición. Corresponde a espacios no edificados en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, tales como camping, aparcamiento de roulottes, etc., así como las actividades complementarias tales como restaurantes, tiendas, piscinas, almacenes, etc.

2. Condiciones.

1.º. Podrán ubicarse en suelo no urbanizable cuando fueren para una capacidad inferior a cincuenta plazas de tiendas o roulottes y en suelo urbano si fueran de mayor tamaño.

2.º. Para su implantación y explotación se regularán por la legislación específica en la materia.

3.º. Los usos que se desarrollen dentro de ellos de tipo complementario se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

ARTICULO 119.—COMERCIAL.

1.—Definición.

a.—Corresponde a locales de servicios al público destinados a la compraventa al por menor y por mayor o permuta de mercancías comprendidas en la siguiente agrupación de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- Alimentación.
- Vestido, calzado y tocado.
- Mobiliario, artículos viaje y guarnicionería.
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos, farmacéuticos y combustibles.
- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.

- Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- Varios.

b.—También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa o insalubre, en la que predomine la parte comercial.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

1.º. Mercado de Abastos.

2.º. Edificios con más del 60% de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.

3.º. Edificios exclusivos con altura máxima de dos plantas.

4.º. Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja o primera.

5.º. Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.

6.º. Locales comerciales en pasajes.

3. Distancias. Respecto de las distancias se tendrán en cuenta las disposiciones legales específicas sobre determinados establecimientos.

4. Condiciones de los locales. Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les corresponda que, a continuación de las generales, se establecen por categorías.

5. Condiciones de carácter general.

1.ª. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2.ª. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3.ª. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

4.ª. La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona, a excepción del sótano o semisótano, que deberán tener una altura libre de mínima de 2,70 metros y de tres metros respectivamente.

5.ª. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de segunda categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.

6.ª. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

7.ª. En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

8.ª. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

9.ª. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesario el Ayuntamiento.

10.ª. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

11.ª. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

12.ª. En categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª, y 6.ª, en todos los casos y los de las restantes 4.ª y 5.ª, cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 metros cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10 por 100 de los aparcamientos obligatorios.

6. Condiciones de carácter específico.

1.ª. Los de 1.ª categoría, Mercado de Abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento, de acuerdo con su propio reglamento y en cualquier caso, constituirán edificios exclusivos, en los que se podrán admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

2.ª. Los de 2.ª, 3.ª, y 4.ª categorías, que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior.

3.ª. Los de 2.ª, 3.ª, y 4.ª categorías que se establezcan en planta primera o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2,90 metros y una meseta de un metro de fondo, como mínimo, al nivel del batiente.

4.ª. Los locales comerciales de la categoría 6.ª, en pasaje, sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público en ambos extremos y un ancho superior al 7 por 100 de su longitud. En todo caso el ancho mínimo será de cuatro metros. Cuando el pasaje haya de servir de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en un metro sobre la cifra fijada en el párrafo anterior.

5.ª. Las Galerías de Alimentación que pueden establecerse dentro de las categorías 2.ª, 3.ª, 4.ª, ó 5.ª. deberán, además adaptarse a las definiciones y cumplir las condiciones que señale la reglamentación específica de dichas Galerías.

7. Normativa específica municipal. Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

ARTICULO 120.—OFICINAS.

1. Definición. Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca y bolsa; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

2. Clasificación. Se consideran las siguientes categorías:

1.ª. Edificios con más del 60% de la superficie total edificada y superior a 2.000 metros cuadrados, destinada al uso de oficinas y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.

2.ª. Edificios con más del 60% de la superficie total edificada, destinada al uso de oficinas y con superficie total hasta 2.000 metros cuadrados.

3.ª. Locales de oficinas en semisótanos, planta baja y primera.

4.ª. Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

3. Dimensiones y condiciones de los locales.

1.ª. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un metro de fondo como mínimo al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 2,90 metros y la del local no será inferior a 2,70 metros.

2.ª. Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro cuando tengan utilización por el público. La altura libre de éste local será superior a dos metros.

3.ª. En los restantes pisos la altura de los locales de oficina será la que se fije en la Ordenanza específica de cada zona.

4.ª. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a). Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

b). A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

5.ª. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionarían correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

6.ª. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Ayuntamiento.

7.ª. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

8.ª. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

9.ª. En edificios de oficinas de categorías 1.ª y 2.ª cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

10.ª. En las oficinas de categoría 3.ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de un metro.

11.ª. En las oficinas profesionales de categoría 4.ª se cumplirán además las condiciones del Uso de Vivienda que le fueren de aplicación.

ARTICULO 121.—SANITARIO.

1. Definición. Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

1.ª. Establecimiento para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo y exento.

2.ª. Establecimiento para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificio exclusivo.

3.ª. Establecimiento para enfermedades no infecciosas con capacidad comprendida entre 20 y 100 camas y ambulatorios, en edificio exclusivo.

4.ª. Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 20 camas en edificio no exclusivo.

5.ª. Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos con superficie máxima de 2.000 metros cuadrados.

6.ª. Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

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

ARTICULO 122.—ESPECTACULOS.

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

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

1.º. Espectáculos con más de 5.000 espectadores.

2.º. Espectáculos de 1.501 a 5.000 espectadores.

3.º. Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores.

4.º. Espectáculos de 251 a 500 espectadores.

5.º. Espectáculos hasta 250 espectadores.

6.º. Atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposición.

3. Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

ARTICULO 123.—SOCIAL.

1. Definición. Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida social y de relación.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

1.ª. Casinos, salas de fiestas, bailes, cafés, bares, tabernas y restaurantes, con más 500 metros cuadrados de superficie total.

2.ª. Todos los usos anteriores hasta 500 metros cuadrados de superficie total.

3.ª. Todos los usos anteriores hasta 250 metros de superficie total.

4.ª. Bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.

3. Dimensiones y condiciones de los locales.

1.ª. Cumplirán las establecidas para el Uso de Comercio y sus instalaciones las aplicables al Uso de Industria.

2.ª. Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros para los locales de categoría 1a. y de un metro para los restantes.

3.ª. Se sujetarán a las disposiciones vigentes.

ARTICULO 124.—CULTURAL.

1. Definición. Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

1.ª. Centros de estudios especiales de carácter oficial, museos y bibliotecas.

2.ª. Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con más de 50 alumnos).

3.ª. Centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con menos de 50 alumnos), salas para conferencias para un máximo de 150 personas y bibliotecas para menos de 50 lectores.

3. Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas, que le fueren de aplicación.

ARTICULO 125.—RELIGIOSO.

1. Definición. Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

1.ª. Conventos.

2.ª. Centros parroquiales.

3.ª. Templos.

4.ª. Capillas y oratorios.

3. Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

ARTICULO 126.—DEPORTIVO.

1. Definición. Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

1.ª. Deportes en general con más de 25.000 espectadores.

2.ª. Deportes en general de 10.001 a 25.000 espectadores.

3.ª. Deportes en general de 501 a 10.000 espectadores.

4.ª. Deportes hasta 500 espectadores.

5.ª. Deportes sin espectadores.

3. Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

ARTICULO 127.—ARTESANIA.

1. Definición.—Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se establezcan.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

1.ª. Talleres domésticos o de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial, enclavadas en edificios de otros usos.

2.ª. Artesanía de servicio. Las mismas actividades de los «talleres domésticos», al servicio vecinal, pero sin carácter familiar, enclavadas en edificios de otros usos.

3.ª. Artesanía de servicio, en edificio exclusivo. Las mismas actividades que en el anterior en edificio exclusivo para este uso.

4.ª. Talleres de artesanía. Estudios de escultor, pintor o análogos. En edificios de otros usos no podrán ocupar más del 20 por 100 de la superficie total edificada.

3. Condiciones. Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la normativa legal sobre Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1.ª. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

2.ª. Cumplirán las dimensiones y condiciones de los locales para el Uso de Vivienda que les sean de aplicación y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.

3.ª. Deberán tener ventilación natural o forzada.

4.ª. El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.

5.ª. En categoría 1.ª. tendrán una superficie máxima de 50 metros cuadrados y la potencia de la maquinaria no sobrepasará los 2 CV.

6.ª. En categoría 2.ª. no podrán situarse más que en planta baja y semisótanos. La superficie total máxima será de 250 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 6 CV.

7.ª. Cuando la actividad sea de «Limpieza en seco» o «Lavanderías», se autorizará una potencia máxima total de 10 CV, condicionado a que ningún motor exceda de 3 CV.

8.ª. En categoría 3.ª., estos talleres habrán de situarse en edificio exclusivo para este uso. Tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no rebasará los 10 CV.

9.ª. En categoría 4.ª., tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no rebasará los 2 CV.

10.ª. En categoría 2.ª. y 3.ª. sólo se permitirán las siguientes actividades:

I. ALIMENTACION Y TABACO

1. Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares.
2. Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.
3. Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freiduría de productos animales y vegetales.
4. Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolates y confituras.

II. TEXTIL Y CALZADO

5. Talleres de géneros de punto.
6. Talleres de cordaje, saga y cordel.
7. Talleres de calzado, excluido el calzado de goma.
8. Reparaciones de calzado.
9. Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.
10. Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.
11. Servicio de lavado, planchado, limpieza y teñido.

III. MADERA Y CAUCHO

12. Talleres de muebles de caoba.
13. Talleres de tapizado y decorado.
14. Talleres de muebles de mimbre y junco.
15. Talleres de accesorios de muebles.
16. Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.).

17. Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.

18. Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.

IV. PAPEL Y ARTES GRAFICAS

19. Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado).
20. Tipografías.
21. Talleres de composición mecánica.
22. Talleres de litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.).
23. Talleres de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplástica, es-tenotipia, grabados, serigrafías (sin medios propios de estampación).
24. Talleres de encuadernación.
25. Estudios y laboratorios fotográficos.

V. PLASTICOS, CUEROS Y CAUCHO

26. Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.
27. Talleres de calzado y artículos para el mismo.
28. Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.

VI. CONSTRUCCION, VIDRIO Y CERAMICA

29. Talleres de vidrio y productos del vidrio (plano, hueco, prensa-do, fibra óptica) y talleres de corte biselado y grabado.
30. Talleres de cerámica, loza y alfarería.

VII. METAL

31. Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.
32. Talleres de armería.
33. Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.
34. Talleres de construcción de material eléctrico, de telecomunicación, transmisión y cinematografía.
35. Reparación de vehículos automóviles y bicicletas.
36. Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.
37. Talleres de relojería.
38. Talleres de joyería y platería.
39. Talleres de instrumentos de música.
40. Talleres de juguetes y artículos de deporte, artículos de «bis-

tería», o adorno, de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.

ARTICULO 128.—INDUSTRIA.

1. Definición.

a) A efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

b) Se incluyen también en este uso de industria los «almacenes», comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de los productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos, comercios y oficinas.

2. Clasificación. Con arreglo a sus características y dimensiones se establecen cinco categorías:

1.^a. Actividades sin molestias para la vivienda. Son aquellas que no causan molestia alguna para la vivienda. Se caracterizan por constituir laboratorios o talleres que por utilizar medios mecánicos manuales o con motores de pequeña potencia, reducido número de operarios y escaso volumen de operación, no transmiten molestias al exterior ni emanaciones o peligros especiales.

2.^a. Actividades molestas compatibles con la vivienda. Son aquellas que causan algunas molestias tolerables según su situación respecto a las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni por su número de operarios o volumen de operación den lugar a acumulación del tránsito rodado.

3.^a. Actividades molestas incompatibles con la vivienda. Son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permiten su localización en edificios de viviendas pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que, por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulta favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo.

4.^a. Actividades molestas, inadmisibles en colindancia con la vivienda. Corresponde todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los artículos 15 al 20 del Reglamento de Actividades 2.414/1961.

5.^a. Actividades insalubres, nocivas y peligrosas en general. Son aquellas actividades que por su carácter insalubre, nocivo o peligroso, deben ubicarse alejadas de los núcleos urbanos y cuya localización respecto a los mismos, vías de transporte y comunicación, está condicionada por el «Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas».

3. Situaciones. Los grados de compatibilidad o tolerancia se graduarán de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y los establecimientos industriales, considerándose a este fin las siguientes situaciones:

1.^a. En edificio de vivienda en planta de piso.

2.^a. En edificios de vivienda en planta baja o anexo a vivienda unifamiliar.

3.^a. En naves o edificios exclusivos e independientes en patio de manzana o parcelas interiores.

4.^a. En edificios exclusivos e independientes con fachada a la calle.

5.^a. En manzanas industriales o edificios aislados por espacios libres.

6.^a. En zonas industriales o edificios aislados por espacios libres.

4. Criterios de clasificación. Para la clasificación de las actividades en «molestas», «insalubres», «nocivas» o «peligrosas», se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, con respeto en todo caso de las Normas, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellos las adaptaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia que requiera el cambio tecnológico.

Como orientación del grado de incompatibilidad de las industrias se adjunta en el anejo 1º de estas Normas una «Relación de establecimientos industriales con sus índices de contaminación para aplicación de limitaciones a las instalaciones industriales y almacenes».

5. Límites máximos.

1.º. Los límites máximos de uso industrial en cada categoría y en cada una de las posibles situaciones, expresada en CV para la potencia mecánica, en metros cuadrados de techo para superficie edificada, decibelios y límites en el índice de contaminación de la re-

lación recogida en el anejo 1º, son los consignados en el siguiente cuadro:

UNIDAD		SITUACION					
CATEGORIA	DE MEDIDA	1. ^a	2. ^a	3. ^a	4. ^a	5. ^a	6. ^a
1. ^a	CV	1/2	3	15	25	—	—
	M2	50	200	400	400	—	—
	Decibelios	40	45	50	55	—	—
	I	0	0	0	2	—	—
2. ^a	CV	PB	15	25	50	100	—
	M2	PB	500	1000	1500	2000	—
	Decibelios	PB	60	70	70	90	—
	I	PB	1	1	2	3	—
3. ^a	CV	PB	PB	PB	175	400	—
	M2	PB	PB	PB	1500	2000	—
	Decibelios	PB	PB	PB	40	90	—
	I	PB	PB	PB	3	3	—
4. ^a	CV	PB	PB	PB	300	500	SL
	M2	PB	PB	PB	1500	SL	SL
	Decibelios	PB	PB	PB	70	90	100
	I	PB	PB	PB	3	3	4
5. ^a	CV	PB	PB	PB	PB	PB	SL/RE
	M2	PB	PB	PB	PB	PB	SL/RE
	Decibelios	PB	PB	PB	PB	PB	100
	I	PB	PB	PB	PB	PB	5/RE

Nota: PB: Prohibida en esa situación.

I: Límite de cualquier índice de contaminación, menos en el de aguas residuales si concurren medidas correctoras para las mismas.

SL: Sin limitación.

RE: Con restricciones por incompatibilidades de distancias a otras industrias o núcleos urbanos.

2.º. Dentro de una situación determinada, en cada zona los límites máximos serán los de mayor categoría permitida en la zona.

3.º. El límite máximo de potencia fijado podrá ser rebasado siempre que las molestias producidas por la instalación, medidas en decibelios, no rebasen las cifras que se indican en el citado cuadro. En todo caso, este aumento de potencia no podrá exceder al 50% de los valores máximos establecidos y siempre que se trate

de industrias en las cuales la transmisión de potencia no se realice mediante embarrados.

Se entenderá permitido el aumento de potencia en las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios, de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras similares.

4.º. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencias que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

5.º El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 45 dB. Entre las 22 y las 8 horas, el nivel sonoro admitido en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 Db el ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

6. Corrección de la clasificación de actividades.

1.º. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar a esta actividad, a todos los efectos, como de categoría inmediata inferior.

2.º. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de 4.ª categoría pueda ser considerada de 3.ª categoría.

a) Que no utilicen operaciones o procedimientos en los que precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores humos o nieblas.

b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o cualquier otra operación.

c) Que las primeras materias estén exentas de materias volátiles, inflamables y/o tóxicas o molestas y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro de origenen vibraciones o estas se transmitan al exterior.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel no sea superior a 45 dB de 8 a 21 horas, y de 25 dB de 21 a 8 horas.

f) Que esté provisto de un lugar cerrado y con capacidad suficiente para la carga y descarga de vehículos con independencia del preceptivo espacio destinado a aparcamientos.

g) Que desde las 21 a las 8 horas sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado para este fin.

h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel, cartón, plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

3.º. Sólo se autorizará el cambio de la categoría de la actividad en edificios sin vivienda.

4.º. En ningún caso podrá reducirse a categoría 1.ª una actividad de categoría superior.

7. Condiciones de funcionamiento.

1.º A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan alguno de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, insalubridad o nocividad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas.

2.º Lugares de observación: serán aquellos en los que se determinan las condiciones de funcionamiento de cada actividad, estableciéndose los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvos, residuos u otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos donde se puede originar en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos o similares.

3.º Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión: Todas las actividades que en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los

sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

b) Radiactividad y perturbaciones eléctricas: No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten a cualquier equipo o maquinaria diferente de los que originen dichas perturbaciones.

c) Ruidos: En los lugares de observación y medida, especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajo de construcción), no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla del apartado 5 de este artículo.

d) Vibraciones: No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectada con instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas: para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals, según la fórmula $DIN\ 10\ log.\ 10\ 3200\ A2N2$, en la que A es la longitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de categoría 4.ª, 15 pals en las de categoría 2.ª y 1.ª.

e) Deslumbramiento: Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

f) Polvos, humos, vapores y gases: A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, se sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala Micro Ringlemann, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como «insalubres», en atención a la producción de humos, polvo, niebla, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, humos, vapores, polvos y neblinas en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y 750 mm. de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

g) Olores: No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire: No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, agua o suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedades o que causen suciedad.

8. Vertido de aguas residuales industriales.

En el caso de que un vertido industrial de aguas residuales se vaya a incluir en una red de saneamiento general, el Ayuntamiento velará para que las medidas correctoras a tomar por parte de cualquier industria que pretenda utilizar la red de saneamiento y depuración garanticen que el afluente reúna, por medio de los pretratamientos correspondientes, las características siguientes:

a) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación.

1. Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
2. No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
3. El PH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.
4. La temperatura de los vertidos será inferior a 40 grados.
5. Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.
6. No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado, de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados.
7. Se prohíben los gases procedentes de escapes de motores de explosión.

b) Referente a la protección de la estación depuradora común:

1. No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
2. No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
3. No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que in-

terfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.

4. No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.

c) En relación con la composición química y biológica del afluente, será obligatorio, en cualquier caso, que los vertidos admitidos en la depuración conjunta no sobrepasen los límites de concentración siguientes:

Materia en suspensión: 1.000 ppm.

Materia sedimentable: 10 ml/l.

DBO: 1.000 PPM.

DQO: 1.000 ppm.

Relación DQO/DBO: 2.

Sulfuros: 5 ppm.

Cianuros: 2 ppm.

Formol: 20 ppm.

Dióxido de azufre: 5 ppm.

Cromo hexavalente: 0,5 ppm.

Cromo total: 5 ppm.

Cobre: 3 ppm.

Níquel: 5 ppm.

Cinza: 10 ppm.

Plomo: 1 ppm.

9. Dimensiones y condiciones de los locales:

1.ª. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta si estas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

2.ª. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de 2 metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

10. Aseos: Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

11. Escaleras. Las de circulación general cumplirá las condiciones de las de vivienda, con un ancho mínimo de un metro.

12. Construcción. Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

13. Energía eléctrica.

1. Para movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

2. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 1/3 de CV cuando el número de estas máquinas no exceda de cuatro; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua y aire comprimido. Cuando en un mismo taller coexisten epígrafes, la potencia total no superará a la máxima de las potencias permitidas por los distintos epígrafes, ni las parciales excederán a las de su correspondiente epígrafe.

3. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

4. No se permitirán debajo de la vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

14. Instalaciones contra incendios. Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad por la legislación vigente sea de aplicación.

ARTICULO 129.—GARAJES-APARCAMIENTOS.

1. Definición. Se denomina «Garaje-Aparcamiento» a todo lugar

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

2. Clasificación. Se dividen en las siguientes categorías:

1.ª. Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

2.ª. Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.

3.ª. Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

4.ª. Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

5.ª. Garaje-aparcamiento en manzana completa.

6.ª. Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

3. Condiciones.

a) La instalación y uso de aparcamientos para el automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

b) El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados, en un radio de 500 metros.

c) Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los 5 metros a nivel con el punto medio de la primera, y como generatrices, rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto de la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 2 metros. En las calles con pendiente dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

d) Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento.

e) Los locales destinados a este uso no podrán en ningún caso

destinarse a otro uso distinto. El Ayuntamiento no concederá licencia de uso a ninguna actividad ubicada en estos locales.

4. Accesos.

1.º. Los garajes-aparcamiento de menos de 600 metros cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 metros cuadrados, el ancho mínimo del acceso será de 3, 4 o 5 metros, según den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15, o menores de 10 metros, respectivamente.

2.º. Los garajes-aparcamiento de menos de 600 metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de 600 metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4 metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de 0,10 metros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de 0,60 metros.

3.º. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.

4.º. En los garajes-aparcamientos de 2.000 a 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros y deberán tener además una salida directa de ataque y salvamento. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

5.º. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreaño necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis metros.

6.º. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a 6 metros.

7.º. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se

destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

5. Plazas de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 metros por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

6. Altura.

En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto.

7. Aseos.

1.º. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo.

2.º. Los de más de 2.000 a 6.000 metros cuadrados dispondrán de dos retretes con lavabo.

3.º. Los de más de 6.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo más por cada 2.000 metros cuadrados de exceso o fracción.

8. Escaleras.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro para garajes-aparcamientos de hasta 6.000 metros cuadrados, y superior a 1,30 metros en los de mayor superficie.

9. Construcción.

1.º. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamientos, habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales de protección.

2.º. El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con aislamiento acústico de acuerdo con la Ordenanza sobre Ruidos, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

3.º. Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando estos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble. Cualquier hueco deberá estar a una distancia al menos de cuatro metros del otro edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

4.º. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

5.º. Los garajes-aparcamientos en patios de manzana serán necesariamente subterráneos, con cubierta que permita, al menos en un 60 por 100 de su superficie, una capa de tierra de 0,80 metros de espesor para ajardinamiento, cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la superficie piramidal que se apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles y con vértice en el punto más bajo de dicho perímetro.

6.º. Sólo se permitirá en estos garajes-aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

7.º. En los espacios libres de la edificación abierta y de la aislada, el garaje-aparcamiento, que deberá cumplir con las condiciones señaladas anteriormente, tendrá el nivel superior de la capa de tierra ajardinada a la misma rasante que la del terreno circundante.

8.º. No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública.

10. Ventilación.

1.º. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales. Estos patios o chimeneas quedarán libres en su altura sin resaltos ni remetidos.

2.º. La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el nú-

mero de renovaciones/hora de aire y gases de ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Industrias y Actividades y su instalación no producirá ruidos a nivel superior al que señala la Ordenanza del Ruido. Los extractores serán instalados en los puntos altos del local, acoplados a todas o a las precisas chimeneas de ventilación y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al suelo del local, a fin de conseguir el debido tiro. Tendrán protección contra las llamas y las conducciones de los mismos estarán debidamente protegidas contra la acción del fuego, cumpliendo además lo legislado sobre instalaciones eléctricas. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

3.º. Los garajes-aparcamientos subterráneos ubicados en patios de manzana se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

4.º. En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados como mínimo cuatro metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

11. Calefacción.

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

12. Iluminación.

1.º. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio.

2.º. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

13. Instalaciones contra incendios. Con carácter obligatorio deberá cumplirse la norma NBE-CPI-91.

14. Desagües. Dispondrán para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de depuración de grasas.

15. Establecimientos anexos a los garajes-aparcamientos. Los establecimientos de esta naturaleza cumplirán, además, las prescripciones contenidas en los artículos siguientes, según los casos.

16. Instalación de engrase y lavado. Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes-aparcamientos con las condiciones que señalan las Normas Generales y las Ordenanzas de cada zona.

17. Talleres. Como anexo a los garajes-aparcamientos se permitirán talleres de reparación de automóviles con las condiciones que señalan las Normas Generales y las Ordenanzas de cada zona. Deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Tendrán una salida directa de socorro para los operarios.

18. Carga de baterías. Se permiten instalaciones para la carga de baterías siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

19. Estaciones de prueba de motores. No se autorizan estas instalaciones más que en garajes establecidos en las zonas regidas por Ordenanzas Industriales.

20. Surtidores de gasolina. Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes-aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso y en las zonas industriales.

21. Prescripciones de explotación.

1.º. Queda prohibido fumar y hacer fuego en toda la zona de garaje-aparcamiento, en las Estaciones de servicio o sus establecimientos anexas, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda «No fumar», «Peligro de incendio».

2.º Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los locales y los correspondientes a los surtidores siempre que el punto de inflamación de aquéllos sea inferior a 55 grados, y también, en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros.

3.º. No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.

4.º. Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, debidamente señalizados para su fácil comprobación.

5.º. Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pintura y pruebas de motores, salvo en las zonas industriales y de almacenes.

6.º. Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso

dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

22. Servicios públicos de transporte (viajeros y mercancías).

Corresponde este epígrafe a los siguientes grupos:

1.º. Estaciones para el servicio público de transporte de mercancías.

2.º. Estaciones para el servicio público de transporte de viajeros.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza sobre Ruidos.

b) En el grupo 1.º dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados, en forma que se reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.

c) En el grupo 2.º, su emplazamiento vendrá determinado en los Planes Parciales correspondientes y se regirá, además, por la reglamentación específica del Ministerio de Obras Públicas.

USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO.

En ningún caso se podrá modificar el uso de aparcamiento establecido para cualquier local. El Ayuntamiento no admitirá dicha modificación y no concederá licencia ni de obra ni de radicación en ningún local sujeto al uso anteriormente mencionado.

ARTICULO 130.—SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.

1. Definición. Se incluyen bajo este uso las instalaciones al servicio del automóvil, tales como estaciones de servicio, talleres del automóvil y depósitos de vehículos usados entendiéndose como tales:

1.º. Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y venta de Carburantes y combustibles Líquidos objeto del Monopolio del Petróleo, se entiende por «Estación de Servicio» toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

2.º. Se consideran «Talleres del Automóvil» los locales destinados

a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

3.º. Se entiende como «Depósito de vehículos usados» el almacenamiento de éstos, tanto para su venta como para su desguace.

2. Clasificación. Se divide en las siguientes categorías:

- 1.ª. Estaciones de servicio.
- 2.ª. Talleres del automóvil.
- 3.ª. Depósitos de vehículos usados.

3. Condiciones.

1.ª. La instalación y uso de locales para el servicio del automóvil deberá sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

2.ª. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

3.ª. Los locales del servicio del automóvil dispondrán en todos sus accesos de un espacio de 3 metros de ancho y 5 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera sin alterar para nada su trabajo. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cinco metros a nivel con el punto medio de la primera y, como generatrices, rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto de la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 2 metros. En las calles con pendiente dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

4. Estaciones de Servicios.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- b) Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie inferior a 100 metros cuadrados y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados del taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase deberán instalarse con las condiciones señaladas en el artículo 209.

c) No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza sobre Ruidos.

5. Talleres del Automóvil.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza sobre Ruidos y Vibraciones.
- b) Dispondrán, dentro del local, de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de taller.
- c) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV, y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV de potencia instalada, con un mínimo de 100 metros cuadrados.

6. Depósitos de vehículos usados.

- 1.º. El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.
- 2.º. Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde exterior.

CAPITULO V

CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

ARTICULO 131.—RESPONSABILIDAD DEL AYUNTAMIENTO.

La responsabilidad del conjunto estético de la villa corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias que puedan corresponder a otras Administraciones. Por lo tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente, el Ayuntamiento denegará o condicionará las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten antiestéticas.

ARTICULO 132.—COMPROBACION DE LAS AFECCIONES ESTETICAS O DE PROTECCION DE OBRAS.

La tramitación de las licencias comprende necesariamente la comprobación por el Servicio Municipal correspondiente, si la obra, instalación o actividad de que se trate se vea afectada estéticamente,

ya sea por sus propias características o por estar incluida en algún recinto artístico, histórico o estético en sus zonas de influencia, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dicho servicio, que informará sobre las condiciones que deban imponerse e incluso su prohibición. Estas condiciones podrán referirse tanto al uso y dimensiones del edificio y sistemas de cubiertas, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

ARTICULO 133.—NUEVAS CONSTRUCCIONES EN AREAS CONSOLIDADAS DE LA CIUDAD

En las áreas ya edificadas, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que vayan a emplazarse. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y en su entorno podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieren frente. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjado, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Se prohíbe la destrucción, salvo por razones que afecten a la seguridad pública, de todos aquellos elementos tradicionales, tanto en fachadas como en interiores, y de aquellos hitos arquitectónicos que marquen el carácter de una determinada construcción y cuya imagen esté asociada indisolublemente a la memoria colectiva de la sociedad.

Cuando se eleve el número de plantas de un edificio, la nueva construcción deberá mantener los rasgos compositivos de las plantas inferiores ya existentes.

ARTICULO 134.—NUEVAS CONSTRUCCIONES EN AREAS DE NUEVA ORDENACION

En las manzanas de nueva ordenación se estudiará la distribución del volumen edificable a través de Estudios de Detalle, tendiendo a conseguir unidades coherentes en el aspecto formal.

Sobre la base de un análisis del sitio, en que se identifiquen sus límites visuales, desde los puntos de contemplación más frecuentes, los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial básica, comprensiva tanto del sistema de espacios libres (áreas de estancia, juegos, paseos, etc.), como de la edificación.

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios colectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permisibles para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que la solución adoptada dé lugar, deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, así como explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

ARTICULO 135.—NORMAS DE CONSERVACION DE VALORES HISTORICO-ARTISTICOS Y ARQUEOLOGICOS

1. Cuando se produzcan hallazgos de interés histórico, artístico o arqueológico, las licencias otorgadas se considerarán suspendidas, debiendo ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, para la reanudación de las obras será precisa licencia especial del Ayuntamiento, que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

2. Si la naturaleza de los acontecimientos lo requiriese podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Organismo Autónomo o Estatal correspondiente.

3. Serán objeto de atención especial las obras de reforma interior, demolición, racalzo o pocería, que se realicen en las fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés, y las reguladas en la Ordenanza número 11 del capítulo siguiente (Protección Histórico-Artística, Monumental y Estética).

CAPITULO VI

ZONIFICACION DEL SUELO Y SU REGULACION

ARTICULO 136.—DIVISION DEL SUELO URBANO.

El suelo urbano, a los efectos de regular la edificación y su uso, se divide en las zonas delimitadas en el plano 01 «ORDENACION GENERAL. USOS Y SISTEMAS GENERALES», que se agrupan, de acuerdo con las ordenanzas específicas de cada una, en la forma siguiente:

RESIDENCIALES.

- Ordenanza 1.ª. Edificación residencial general
- Ordenanza 2.ª. Edificación residencial unifamiliar

INDUSTRIALES.

- Ordenanza 3.ª. Industrial mixto
- Ordenanza 4.ª. Industrial exclusivo

EQUIPAMIENTOS ESPECIALES.

- Ordenanza 5.ª. Equipamiento urbano
- Ordenanza 6.ª. Instalaciones especiales
- Ordenanza 7.ª. Zonas verdes
- Ordenanza 8.ª. Red viaria
- Ordenanza 9.ª. Protección Histórico-Artística, Monumental y Estética.

ARTICULO 137.—CONDICIONES QUE SE DEFINEN PARA CADA ZONA.

Además de las normas y ordenanzas de carácter general, cada una de las zonas en que queda dividido el suelo urbano, deberán cumplir las generales, de volumen, estéticas y de uso que se definen en los artículos siguientes para cada ordenanza específica.

ARTICULO 138.—ORDENANZA 1.ª. RESIDENCIAL GENERAL.

1.—CONDICIONES GENERALES.

1.1.—Definición.

Corresponde a la edificación de tipo propio de la población en manzana cerrada con patio de parcela y luces, con la incorporación como elemento recuperador de espacios de estancia y juegos, del patio de manzana, libre de edificación, tratado adecuadamente a su uso y con la posibilidad de estar abierto a espacios públicos.

1.2.— Clasificación.

Se consideran dos grados, de acuerdo con las dimensiones de las manzanas y la posibilidad de obtener patios interiores:

- Grado 1.º.— Residencial general con patio de manzana.
- Grado 2.º.—Residencial General con patio de parcela y luces.

1.3.—Actuación por manzana.

Cuando la actuación sea por manzana completa se redactará el oportuno Estudio de Detalle, el cual deberá atenerse a las siguientes condiciones:

a). En las zonas en las que existan en la actualidad porcentajes superiores al 60 por 100 de la superficie de cada manzana, ocupada por solares, viviendas calificadas ruinosas, en los términos del artículo 247 de la Ley del Suelo, o edificaciones fuera de ordenación, el sistema de actuación deberá ser el de compensación, no pudiendo concederse ninguna licencia que no se ajuste al proyecto elaborado como consecuencia de la aplicación del citado sistema.

b). Se tenderá a la creación de patios de manzana, manteniendo el carácter de edificación cerrada.

c). La disposición de volúmenes resultantes no podrá causar perjuicio de soleamiento a las manzanas contiguas existentes, en relación con lo que resultara de la aplicación de las Ordenanzas, si no se actuase por manzanas. Toda construcción deberá quedar comprendida dentro del gálibo definido por un plano inclinado de 45 grados y trazado a partir de la línea que define la altura máxima permitida.

d). La edificabilidad que se alcance no podrá ser superior que la resultante de la aplicación de las condiciones de edificabilidad de esta Ordenanza si no se hubiese hecho Estudio de Detalle.

e). En la disposición volumétrica resultante sólo se permitirán los usos admitidos para esta Ordenanza, debiendo resolverse el aparcamiento de vehículos de acuerdo con lo previsto sobre la materia en las presentes Ordenanzas.

f). Será preceptivo que en el Estudio de Detalle vaya incorporado un «Estudio de integración ambiental», en el que se atenderá para el conjunto de la manzana a los extremos que se exigen para las obras de nueva planta en esta Ordenanza.

1.4.—Actuaciones por parcela.

En el grado 1.º, las edificaciones estarán afectadas por la obligación de resolver dentro de la misma las condiciones generales de patio de manzana en cuanto a la ocupación del solar y las limitaciones de fondos edificables.

2.—CONDICIONES DE VOLUMEN.

2.1.—Alineaciones y rasantes.

Salvo modificaciones específicamente recogidas por las Normas, serán las actualmente existentes.

2.2.—Retranqueos.

No se permiten fuera de los expresamente recogidos por las Normas.

2.3.—La actuación urbanística mínima.

Será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²). No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan su agrupación o reparcelación, el Ayuntamiento podrá tolerar la edificación en parcelas de menor superficie únicamente en el casco antiguo de la población.

2.4.—Edificabilidad.

Se obtendrá como resultante de la aplicación de las condiciones de alturas y fondos edificables y alturas de pisos permitidas.

2.5.—Alturas máximas edificables.

De acuerdo con la distribución tipológica de edificaciones en la población se establece una sola zona, con la siguiente altura máxima permitida:

ZONA	ALTURA MAXIMA (METROS)	NUMERO DE PLANTAS
A	7,00	2

2.6.—Alturas mínimas edificables.

Se permitirá disminuir en una planta las alturas máximas definidas anteriormente, con obligación de tratar las medianerías colindantes, que queden al descubierto, con los mismos materiales y color que la fachada.

2.7.—Altura de pisos.

Cuando la planta baja se destine a locales comerciales, la altura de la cara inferior del forjado de su techo medida en el punto que establecen las Normas Generales para medición de alturas en la edificación, será como mínimo de 3,40 metros. En las calles con pendiente, para acomodarse a las mismas, podrá reducirse la altura libre, respecto a la parte más alta de la rasante de la calle hasta un mínimo de 2,60 metros, bien entendido que habrá de respetarse siempre los 3,40 metros como altura libre en el interior del local.

La altura libre de pisos cuando se destinen a viviendas será como mínimo de 2,50 metros.

2.8.—Fondos edificables.

Se establece, en plantas de piso, como límites máximo al fondo edificable las dimensiones de 25 metros y límite mínimo la de 4 metros.

En planta baja se podrá ocupar la totalidad de la parcela, siempre

que ésta no se destine a vivienda. En este caso, será igual a las plantas de pisos.

Estas condiciones se podrán modificar en actuaciones por manzanas completas, en las que el Estudio de Detalle las determinará de acuerdo con las características de la manzana y su entorno.

2.9.—Superficie máxima ocupada.

En plantas altas será la resultante de aplicar en cada grado la norma volumétrica correspondiente, nunca superando el ochenta por ciento (80%) del solar.

En plantas bajas se permitirá la ocupación total de la manzana siempre que la cubierta se trate de manera que, con arreglo a la dimensión resultante del patio (de manzana o de parcela) pueda dársele el uso adecuado, de acuerdo a las condiciones generales que se establecen para patios de parcela y manzana en estas ordenanzas.

2.10.—Patios de manzana.

En el grado 1.º será preceptivo resolver el espacio interior de la manzana mediante patio de manzana con los requisitos que para los mismos se establecen en las Condiciones Generales de Volumen e Higiénicas de estas Ordenanzas. En cumplimiento del requisito a) del artículo 92, la superficie del patio de manzana deberá ser igual o superior al 20 por 100 de la suma de las superficies de las parcelas que forman la manzana.

2.11.—Patios de parcela.

En el grado 2.º, se resolverán los espacios interiores de la manzana con patios de parcela, respetándose las condiciones de los fondos edificables y las de ocupación de plantas superiores.

2.12.—Patios de luces.

En los grados 1.º y 2.º, resolverán las necesidades de luz y ventilación de habitaciones interiores, retranqueos de paramentos ciegos y con aberturas a piezas habitables.

2.13.—Cuerpos volados abiertos.

1.º. Quedan prohibidos los cuerpos salientes, vuelos de marquesinas en todas las calles de menos de ocho metros de anchura, salvo el balcón tradicional con un vuelo máximo de 0,30 metros.

2.º. En el resto de las calles se permiten balcones, siempre a una altura mínima de 3,60 metros, sobre la rasante oficial. La longitud máxima de la bandeja será de 1,40 metros. Los balcones tendrán una anchura igual al setenta y cinco por ciento del ancho de la

acera, con un máximo de 0,60 metros. La distancia a la medianera, en su caso, será como mínimo de sesenta centímetros.

2.14.—Cuerpos volados cerrados.

1.º. Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados en todas las calles de menos de ocho metros de anchura y en todas aquéllas que teniendo más ancho sólo existan balcones abiertos tradicionales.

2.º. En el resto de las calles, será decisión del Ayuntamiento, en su caso, la autorización de vuelos cerrados, en aras de permitir la introducción de símbolos lingüísticos de la arquitectura contemporánea. En estos casos, los vuelos se situarán siempre a una altura mínima de 3,60 metros sobre la rasante oficial, en una longitud inferior al 50 por 100 de la fachada. Tendrán una anchura igual al 75 por 100 del ancho de la acera, con un máximo de un metro.

2.15.—Edificación existente.

Para las edificaciones existentes, cuyos usos no estén en contradicción con lo permitido en esta Ordenanza, se regula su situación en cuanto a sus condiciones volumétricas por las siguientes normas:

1.º. Los edificios existentes cuya superficie edificada es superior a la resultante a la de aplicar a la de su parcela las condiciones volumétricas de esta Ordenanza, no computarán la superficie de la parcela ni la edificada en el Estudio de Detalle de la manzana, cuando corresponda, y consecuentemente quedarán excluidos en el sistema de actuación de la manzana o unidad de actuación. Podrán realizarse en los mismos obras de conservación y consolidación siempre que no supongan aumento de la superficie edificada. En caso de demolerlos, la nueva edificación se regulará por las condiciones de volúmenes de esta Ordenanza y las generales que les sean aplicables.

2.º. En los edificios existentes cuya superficie edificada sea inferior a la resultante de aplicar a la de su parcela las condiciones volumétricas de esta Ordenanza, se integrará la superficie de la parcela en el Estudio de Detalle y, consecuentemente, quedará incluida en el sistema de actuación de la manzana o unidad de actuación.

3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

3.1.—Obras de nueva planta.

El nuevo edificio que se proyecte mantendrá la armonía general de la calle en desniveles, módulos, proporción y carácter de huecos, materiales y color. La altura de las plantas podrá adaptarse a las condiciones generales.

Para salvaguardar la integración ambiental en los proyectos de Edificación deberán recogerse los siguientes extremos:

a). Alzados del frente de los edificios colindantes, con un mínimo de dos a cada lado.

b). Integración volumétrica y espacial urbana. Toda nueva construcción se acomodará a los puntos visuales de la plaza o calle donde se ubique. Las cornisas o aleros continuos o ligeramente escalonados mantendrán la misma línea de coronación de fachada que las edificaciones colindantes cuando ello sea posible. Se atenderá a la gradación en la fragmentación de cubiertas por efecto de la pendiente del solar o de la calle, con objeto de reducir al mínimo la incidencia de medianerías vistas que, en todo caso, se tratarán con idénticos materiales que los de fachada.

c). Integración tipológica y compositiva. El tipo de edificación debe entrar en diálogo con el contorno construido mediante el uso de características que contribuyan a dar coherencia al conjunto. La falsificación histórica o adulteración de técnicas constructivas no es aconsejable, así como las operaciones pseudopopulares. El ritmo de huecos es un aspecto fundamental de la integración tipológica y compositiva.

d). Cromatismo y materiales a emplear. Se expondrá con detalle y justificarán con arreglo a las condiciones de estas Ordenanzas, los colores a utilizar, materiales y soluciones en cubiertas, carpintería exterior, etc.

e). Tratamientos de bajos. Los proyectos deberán expresar el uso y diseño de las plantas bajas para garantizar adecuadamente la posterior integración de las mismas en el conjunto y su entorno, optando por soluciones estructurales y de cerramiento que conformen y organicen básicamente los resultados posteriores.

3.2.—Obras de reforma en fachadas, huecos y bajos comerciales.

1.º. En estas obras deberá mantenerse el estilo y proporciones del edificio en que se realicen, así como los generales de la calle.

2.º. Se emplearán los mismos materiales de fachada o bien, en casos especiales debidamente justificados, aquellos que por su textura, color y calidad en general, cumplan con los requisitos expresados.

3.3.—Cubiertas.

El material de cubrición será, preferiblemente, teja árabe cerámica o teja mixta, de color rojo. En ningún caso se permitirá la utilización de la pizarra o teja negra. Tampoco se admitirá la utilización de fibrocemento.

Las cubiertas se construirán con pendientes tradicionales, sin poder ser inferiores a 18 grados (32%) ni superiores a 22 grados (40%). Podrán ser a una, dos o varias aguas.

La altura máxima de cubierta, entendida como la distancia entre la cara inferior del último forjado y el plano paralelo a éste y tangente a la línea de cumbre, será de 3 metros.

3.4.—Tratamiento de fachadas.

1.º. Se utilizarán preferentemente los revocos, en tonos blancos, ocre o grises claros y, salvo para resolver situaciones constructivas en reparaciones de fachadas existentes debidamente justificadas, se prohíben los acabados con chapados de piedra. En todos los casos se prohíben los aplacados cerámicos o los chapados con plaquetas de ladrillo.

2.º. Se prohíbe la utilización del ladrillo caravista, en cualquier formato o color.

3.º. En zócalos y recercados de huecos, se permite la utilización de mármol o granito, en los tonos y calidades que son tradicionales en el municipio.

4.º. Las rejerías y puertas responderán a los tipos y materiales tradicionales. Se permitirá la utilización de perfilera de acero, maciza o hueca, en forma circular o bien cuadrada, si bien en este último caso, habrá de colocarse con arista al frente, es decir, a 45º. Esta perfilera se combinará con pletinas del mismo material. Es admisible, obviamente, el uso del hierro fundido y la forja. Asimismo, se permite el uso del aluminio lacado, en colores blanco, negro, verde oscuro y bronce, quedando prohibidos el resto de los colores y tratamientos.

5.º. Se permitirán los canalones vistos en las fachadas, siempre que el color y la disposición de los mismos sea acorde con la composición y color de la fachada.

6.º. Se permitirán los antepechos, o paño-barandas, en aquellas zonas del pueblo no afectadas por condiciones de protección ambiental. En este caso, la ejecución de estos elementos se realizará de acuerdo con las premisas establecidas al respecto por el Ayuntamiento, que podrá indicar los tipos o modelos que considere convenientes. En cualquier caso, y como norma general, se exigirá que estos elementos dispongan de las molduras tradicionales, tanto en el arranque como en su terminación, prohibiéndose los paños lisos. Asimismo, se procurará dar volumen al elemento, cerrándolo lateralmente.

3.5.—Medianerías.

Se tratarán con los mismos materiales y carácter que las fachadas.

Se prohíben revestimientos bituminosos, telas asfálticas y similares, chapas metálicas y fibrocemento en cualquier color.

3.6.—Fachadas posteriores y patios.

1.º. Tendrán igual tratamiento que las fachadas principales en cuanto a materiales, color y acabados.

2.º. En el caso de proyectarse diferentes tipos de huecos que en fachada principal, o bien miradores, balcones, etc., deberán justificarse exhaustivamente estas soluciones.

3.7.—Elementos sobre cubiertas.

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, prohibiéndose de manera especial los depósitos de fibrocemento al descubierto y los anuncios publicitarios.

3.8.—Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.

1.º. La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos), se desarrollarán en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja.

2.º. Sólo se permitirá la colocación de anuncios y carteles publicitarios o propagandísticos que cumplan los requisitos de estas Ordenanzas. El Ayuntamiento procurará que los existentes que no cumplan las condiciones anteriormente indicadas se adapten a las mismas en un plazo no superior a 4 años desde la aprobación de estas Normas Urbanísticas.

3.9.—Extractores y aparatos de aire acondicionado.

1.º. Será obligatorio situarlos en fachadas interiores. En caso de ser esto imposible y su colocación haya de realizarse obligatoriamente con salida a vía pública, no podrán situarse a menos de 2,50 metros de la rasante oficial y deberán colocarse tras una protección. En ningún caso podrán sobresalir de la alineación oficial.

2.º. Estas condiciones se cumplirán tanto para la instalación de los mismos en plantas bajas como en las superiores.

4. CONDICIONES DE USO.

4.1.—Usos permitidos.

4.1.1. Vivienda. En todas las categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento en la categoría 1.ª y de una plaza de aparcamiento por vivienda, dejando exentas las dos primeras, en las restantes categorías y las tres primeras cuando sean construcciones de 1 piso por planta y en solares que no procedan de reparcelación posterior a estas Normas. Asimismo se autoriza en casos ex-

cepcionales por la alineación del solar, la vinculación de garajes en un radio de 100 metros y siempre que dichos locales o aparcamientos no hayan estado vinculados a otros pisos anteriormente.

4.1.2. Residencial colectivo. En todos los grupos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cinco dormitorios.

4.1.3. Comercial. En categorías 4.^a, 5.^a y 6.^a. Dispondrán de una plaza de aparcamiento los de categoría 4.^a por cada 400 metros cuadrados.

4.1.4. Oficinas. En todas las categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 400 metros cuadrados.

4.1.5. Industria.

4.1.6. Servicios del automóvil en categorías 1.^a y 2.^a. En la 1.^a, sólo en edificio exclusivo y exento, con una altura máxima de dos plantas (siete metros), accesos independientes y totalmente aislados. No podrán quedar medianerías al descubierto. En categoría 2.^a, en planta baja, sótano o semisótano, ocupando una superficie máxima de 500 metros cuadrados, más el espacio destinado a aparcamiento. La potencia no será superior a 60 CV.

4.2.—Usos prohibidos.

Todos los no especificados anteriormente.

ARTICULO 139.—ORDENANZA 2.^a. EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

1. CONDICIONES GENERALES.

1.1. Definición.

Corresponde a los sectores de vivienda unifamiliar aislada, en fila o agrupada, dotados de espacios verdes privados. En todos estos casos se admite la vivienda unifamiliar aislada, agrupada (de dos en dos) o en fila, a excepción del grado 4.^o, que únicamente se permite en fila.

La definición del grado se realiza en función directa de la superficie de la parcela.

1.2. Clasificación.

Se fijan los grados siguientes:

- Grado 1.^o. Extensiva.
- Grado 2.^o. Media.
- Grado 3.^o. Intensiva.
- Grado 4.^o. Intensiva en fila.

2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

2.1. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en los planos del planeamiento correspondiente.

2.2. Retranqueos.

Grado	Retranqueos (metros)		
	Fachadas	Fondos	Laterales
1. ^o	> 10	> 10	> 10
2. ^o	> 7	> 7	> 7
3. ^o	> 5	> 3	> 3
4. ^o	Adosable	> 3	Adosable

En el grado 3.^o, al margen de los retranqueos generales expuestos en el cuadro anterior, la edificación podrá adosarse a un lindero. Como caso excepcional, en aquellos solares que, por las características propias de su morfología, no permitan cumplir la reglamentación anterior, se permitirá el adosamiento a dos linderos. Asimismo, quedan excluidos de la obligación de retranqueo, aquellos cuerpos de edificación de una sola planta, destinados al uso de garajes o aparcamientos. En este último caso, quedan totalmente prohibidas las construcciones por encima de estos locales.

2.3. Edificabilidad.

Se sujetará a lo determinado en el siguiente cuadro:

Sup. de la parcela (S)		Edificab. máxima.		Sup. máxi- ma.
S (metros cuadrados)		m ² /m ² de solar (1)		Ocupada
Grados	Mayor = ó menor	+ de todas las plantas		%
1. ^o	3.000	—	1,5x ocupac. (m ²)	25
2. ^o	1.000	3.000	2,0x ocupac. (m ²)	40
3. ^o	500	1.000	2,5x ocupac. (m ²)	50
4. ^o	150	500	2,5x ocupac. (m ²)	65

(1) Se multiplicará el porcentaje de ocupación máxima de parcela (p.e. 25%) por el coeficiente establecido en esta columna (1,5). El resultado (37,5%), aplicado a la superficie de la parcela, nos dará la superficie máxima construida, entre todas las plantas posibles.

La parcela mínima se establece en 150 m². No obstante, se autorizará la reducción de esta parcela mínima en viviendas unifamiliares adosadas y en fila, a 100 m²., cuando se trate de una actua-

ción urbanística de 500 m². como mínimo. En estos casos, se autorizará una edificabilidad para esta parcela igual a la que tendría una parcela de 150 m²

Las construcciones subterráneas, cualquiera que sea su uso, no se considerarán incluidas en la superficie ocupada y, por tanto, no computarán en la superficie máxima construible fijada en el cuadro.

La superficie de ocupación bajo cubierta, o buhardilla, computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, según los criterios del presente artículo.

2.4. Alturas.

Se limita el número de plantas a dos y la altura a siete metros.

2.5. Altura de pisos.

La altura libre de pisos será de 2,50 metros como mínimo.

2.6. Cerramientos.

La altura máxima de cerramientos será de 2,50 metros. Los cerramientos interiores podrán realizarse de fábrica hasta 1,80 metros; en las fachadas la fábrica no podrá sobrepasar un metro de altura, autorizándose completarla hasta los 2,50 metros con setos vegetales o protecciones diáfanos, estéticamente adecuadas.

2.7. Espacios libres.

Deberán arbolarse y ajardinarse, al menos, en un 60% de su superficie.

3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Composición libre, con excepción del tratamiento de las cubiertas, que deberán ser de teja curva con pendientes tradicionales y su color estará en la gama de las tierras.

4. CONDICIONES DE USO.

4.1. Usos permitidos.

4.1.1. Vivienda. Unifamiliares aisladas, agrupadas o en fila. Dispondrán como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

4.1.2. Residencial colectivo. En grados 4.º y 5.º. El retanqueo mínimo a fachada será de 20 metros. Una plaza de aparcamiento por cada dos dormitorios.

4.1.3. Oficinas. En categoría 4.ª.

4.1.4. Religioso. En categorías 2.ª y 4.ª.

4.1.5. Cultural. En categoría 3.ª. El retranqueo mínimo a fachadas y linderos será de 20 metros. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.

4.1.6. Deportivo. En categorías 4.ª y 5.ª.

4.1.7. Artesanía. En categoría 4.ª.

4.1.8. Garaje-aparcamiento. En categorías 1.ª y 2.ª.

4.2. Usos prohibidos.

Los restantes, no mencionados en el anterior apartado.

ARTICULO 140.—ORDENANZA 3.ª. INDUSTRIAL MIXTO

1. CONDICIONES GENERALES.

1.1. Definición.

Corresponde a aquellas industrias y almacenes que, aunque incluidos en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medios correctores adecuados, puedan incorporarse al conjunto urbano.

1.2. Clasificación.

Se fijan en los grados siguientes:

Grado 1.º. Actividades Industriales.

Grado 2.º. Almacenes.

2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

2.1. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en las Normas y Planeamiento correspondiente.

2.2. Retranqueos.

Las edificaciones deberán ir alineadas al viario existente.

2.3. Edificabilidad.

El volumen máximo de la edificación será de 10 metros cúbicos por metro cuadrado de parcela edificable.

La primera crujía, con un fondo máximo de 4 metros, deberá estar ocupada por edificación no industrial.

2.4. Altura.

La altura máxima será de 10 metros. Sólo se admite sobrepasarla con elementos aislados, indispensables para el funcionamiento de la industria.

2.5. Altura de pisos.

La altura será de 2,50 metros como mínimo.

3. CONDICIONES ESTETICAS.

En las plantas superiores se seguirá el mismo criterio que en el resto de la localidad. En planta baja será libre.

4. CONDICIONES DE USO.

4.1. Usos permitidos.

4.1.1. Vivienda. Se permitirá la construcción de viviendas, exclusivamente para los propietarios de las industrias o para el personal de la misma necesario para su funcionamiento, con una superficie de ocupación no superior al 50% de la parcela edificable. Dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda.

4.1.2. Comercial. En categorías 3.^a, 4.^a y 5.^a. Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.

4.1.3. Oficinas. Sólo se admitirán las oficinas exclusivamente vinculadas a las industrias permitidas en la zona.

4.1.4. Social. En categoría 4.^a, exclusivamente para el personal de la empresa.

4.1.5. Cultural. En todas sus categorías, sólo para actividades vinculadas a las industrias permitidas en la zona.

4.1.6. Deportivo. En 4.^a categoría, solamente para el personal vinculado a la empresa.

4.1.7. Sanitario. En categoría 5.^a Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.

4.1.8. Industria. En categoría 1.^a. Al epígrafe 123 correspondiente al grupo IX de la CNAE, sin sobrepasar los 500 metros cuadrados, con una potencia inferior a 50 CV. En categoría 2.^a, sin limitación. Dispondrán de aparcamientos para vehículos industriales de 30 metros cuadrados por cada 500 metros cuadrados de superficie total edificada.

4.1.9. Garaje-aparcamiento. En categoría 1.^a a 5.^a.

4.1.10. Servicios del automóvil. En categorías 1.^a y 2.^a.

4.2. Usos prohibidos.

Los restantes.

ARTICULO 141.—ORDENANZA 4.^a. INDUSTRIAL EXCLUSIVO

1. CONDICIONES GENERALES.

1.1. Definición.

Corresponde a aquellas industrias y almacenes que por sus

características tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con la debida independencia, pueden emplazarse junto a zonas de otros usos, sin que se produzcan molestias intolerables, por su ubicación en manzanas destinadas exclusivamente a usos industriales.

1.2. Clasificación.

Se fijan los siguientes grados:

—Grado 1.º. Actividades industriales.

—Grado 2.º. Almacenes.

2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

2.1. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en las Normas y planeamiento correspondiente.

2.2. Retranqueos.

La edificación, en la parte de la misma en la que no se realicen actividades transformadoras de materias primas o productos preelaborados, podrá adosarse a la vía pública.

El resto de la edificación se regulará por las condiciones siguientes: en parcelas iguales o menores de 1.000 m² podrán adosarse a linderos. En parcelas superiores a 1.000 m² se retranqueará una longitud igual o mayor de 5 metros al frente de la calle y 5 metros a los linderos.

En todo caso cada industria deberá resolver dentro de su parcela las operaciones de carga, descarga y aparcamiento de vehículos que precise, de acuerdo con su volumen de producción y almacenamiento.

2.3. Edificabilidad.

El volumen máximo de la edificación será de 5 metros cúbicos por metro cuadrado de parcela edificable (5 m³/m²).

2.4. Superficie ocupada.

No se limita la superficie ocupada por la edificación, siempre que se garantice la iluminación de los lugares de trabajo o vivienda, la disposición de espacio suficiente para las operaciones de carga, descarga y aparcamiento dentro de la parcela y los retranqueos establecidos.

2.5. Alturas.

La altura máxima será de 10 metros. Sólo se admite sobrepasarla

con elementos aislados, indispensables para el funcionamiento de la industria.

La altura mínima será libre.

2.6. Altura de pisos.

Será de 2,50 metros como mínimo.

2.7. Patios de luces.

En los locales de uso industrial serán libres.

2.8. Cerramientos.

El cerramiento de los espacios libres sólo podrá hacerse con elementos de 1 metro de altura máxima, autorizándose rebasar esta altura con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

2.9. Espacios libres de parcela.

Deberán arbolarse y ajardinarse en su totalidad aquellos espacios no ocupados por la edificación y que tengan un destino específico de almacenamiento, accesos o aparcamiento. Los cerramientos que den a calles cuya fachada oponente tenga uso no industrial, deberán plantarse con setos de manera que se favorezca el aislamiento de la industria.

3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Serán libre, con la condición de que en su composición, materiales, cubierta y tratamiento de elementos aislados no desentone del entorno urbano donde se ubique.

Dadas las características de esta Ordenanza, podrá rechazarse cualquier proyecto que se estime no reúna las condiciones estéticas deseables, ya sea en su conjunto o en cualquiera de sus partes: como tales se consideran las muestras, anuncios y luminosos, que deberán incluirse en el proyecto del edificio.

4. CONDICIONES DE USO.

4.1. Condición general.

El uso principal será el industrial o almacenes, permitiéndose los compatibles con el mismo.

4.2. Usos permitidos.

4.2.1. Vivienda. Se permitirá la construcción de viviendas, con un límite máximo de dos y con superficie total edificada de 300 m²

por parcela, para uso exclusivo del personal de la empresa, debidamente justificado. Una plaza de aparcamiento por vivienda.

4.2.2. Comercial. En categoría 5.^a, exclusivamente vinculado a la actividad de la industria. Una plaza de aparcamiento por cada 150 m².

4.2.3. Oficinas. Exclusivamente vinculadas a la actividad de la industria. Una plaza por cada 150 m².

4.2.4. Social. En categoría 4.^a, limitada al servicio de la industria. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos.

4.2.5. Sanitario. En categoría 5.^a.

4.2.6. Industria. Las siguientes categorías en situación 5.^a, con los límites expresados en CV para la potencia mecánica, en metros cuadrados de techo para la superficie edificada, en decibelios en el índice de ruidos o cualquiera de los índices de contaminación de la recogida en el Anexo 1 de esas Ordenanzas.

Unidad de medida	Situación	Categoría			
		1. ^a	2. ^a	3. ^a	4. ^a
CV potencia mecánica	5. ^a	25	100	400	500
m ² techo edificable	5. ^a	1.000	2.000	S.L.*	S.L.*
Decibelios	5. ^a	70	90	90	100
Límite de índices de contaminación Anexo 1	5. ^a	3	3	3	3

* S.L. - Sin limitación.

4.2.7. Garaje-Aparcamiento. En categorías 2.^a a 4.^a y 6.^a.

4.2.8. Servicios del automóvil. En categorías 1.^a y 2.^a.

4.3. Usos prohibidos.

Los restantes.

ARTICULO 142.—ORDENANZA 5.^a. EQUIPAMIENTO URBANO.

1. CONDICIONES GENERALES.

1.1. Definición.

Se incluyen en esta Ordenanza las edificaciones e instalaciones que,

destinadas a usos generales al servicio de la ciudad, tienen reglamentaciones determinadas contenidas en disposiciones legales o puedan regularse por alguna de las ordenanzas anteriores.

1.2. Clasificación.

Se establecen los siguientes tipos de equipamiento:

Tipo	Subtipos
1. Docente	1.1. Preescolar. 1.2. E.G.B. 1.3. B.U.P. 1.4. Formación Profesional.
2. Sanitario	2.1. Hospitalario. 2.2. Extrahospitalario.
3. Asistencial	3.1. Parroquial. 3.2. Guarderías. 3.3. Orfanatos. 3.4. Residencia de ancianos. 3.5. Club de jubilados. 3.6. Diversos.
4. Socio-Cultural	4.1. Asociaciones. 4.2. Bibliotecas. 4.3. Espectáculos.
5. Deportivo	
6. Servicios públicos.	6.1. Comisarias. 6.2. Juzgados. 6.3. Correos. 6.4. Bomberos. 6.5. Oficinas públicas.

1.3. Actuación.

Habrà de autorizarse por el Ayuntamiento.

La ejecución de los servicios e instalaciones urbanas por los organismos de quienes dependan las zonas reguladas en las presentes Ordenanzas requerirá dar cuenta, previamente al Ayuntamiento, a efectos de la emisión del preceptivo informe e inspección técnica de las obras, cuyo mantenimiento y conservación serán a cargo de la entidad promotora hasta su traspaso, si procediera, a la Corporación Municipal.

2. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Cumplirán las condiciones estéticas de la Ordenanza donde estuviera emplazada la finca y, en su defecto, las de la Ordenanza 1.ª.

3. DOCENTE.

3.1. Condiciones de volumen.

Serán las de la Ordenanza 1.ª, salvo en la posibilidad de alineación a vías que podrán permitirse retranqueos.

Con carácter excepcional para actuaciones de interés social, cultural, docente, asistencial, etc., podrá modificarse el fondo máximo edificable o cualquier otra limitación, siempre que así lo acuerde el pleno del Ayuntamiento por mayoría absoluta.

3.2. Condiciones de uso.

3.2.1. Usos permitidos.

3.2.1.1. Cultural. En categorías 1.ª y 2.ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m². Se permitirán los restantes usos, vinculados al cultural, previstos para la zona.

4. SANITARIO.

4.1. Condiciones de volumen.

Serán las de la Ordenanza 1.ª, salvo en la posibilidad de retranquear a linderos y a la existencia de una zona marginal de aislamiento de 10 metros como mínimo.

La edificabilidad será de 2 metros cúbicos por metro cuadrado.

La altura de pisos será libre.

4.2. Condiciones de uso.

4.2.1. Usos permitidos.

4.2.1.1. Sanitario. En todas sus categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m². Se permitirán los restantes usos, vinculados para el sanitario, previstos en la zona.

5. ASISTENCIAL.

5.1. Condiciones de volumen.

Los del uso sanitario.

5.2. Condiciones de uso.

5.2.1. Usos permitidos.

5.2.1.1. Residencial colectivo. En todos sus grupos. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada tres dormitorios.

5.2.1.2. Religioso. En todas sus categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m². Se permitirán los restantes usos, vinculados al subtipo asistencial objeto de la edificación.

6. SOCIO-CULTURAL.**6.1. Condiciones de volumen.**

Serán las mismas que las de la ordenanza en la que esté enclavada la finca.

6.2. Condiciones de uso.

6.2.1. Usos permitidos. Los de espectáculos y social, en todas sus categorías y los restantes usos vinculados al carácter sociocultural del tipo de equipamiento.

7. DEPORTIVO.**7.1. Condiciones de volumen.**

La edificabilidad máxima será de 5 m³/m² para instalaciones deportivas cubiertas, de 0,5 m³/m² para las instalaciones exclusivamente deportivas al aire libre y de 0,1 m³/m² para los restantes usos vinculados al deportivo. La ocupación máxima será del 60% para todas las instalaciones, comprendidas pistas, piscinas u otras, incluso las descubiertas, destinándose como mínimo un 25% de la superficie total para zonas de arbolado y ajardinamiento.

La separación entre las edificaciones será libre. La altura será de 4 metros a excepción de las instalaciones deportivas, tales como tribunas, frontones, gimnasios, piscinas y pistas cubiertas, en las que se podrá alcanzar aquella a que obligue el carácter de la instalación.

7.2. Condiciones de uso.**7.2.1. Usos permitidos.**

7.2.1.1. Deportivo. En todas sus categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie deportiva o por cada 25 localidades.

Se permitirán los restantes usos, vinculados al deportivo.

8. SERVICIOS PUBLICOS.**8.1. Condiciones de volumen.**

Serán las de la Ordenanza en la que estén emplazados estos servicios.

8.2. Condiciones de uso.

Se permitirán los propios de oficinas y de tipo social, vinculado a la actividad o servicio público de que se trate y aquellos restantes usos vinculados o necesarios para llevarlos a efecto.

9. APARCAMIENTOS PARA USOS VINCULADOS.

En todos los usos vinculados a los anteriormente expuestos se dispondrán el número de plazas de aparcamiento que la Ordenanza, a la que se sujeten en cada caso, prevea.

ARTICULO 143.—ORDENANZA 6.ª. INSTALACIONES ESPECIALES.**1. CONDICIONES GENERALES.****1.1. Definición.**

Se incluyen en esta Ordenanza aquellas instalaciones de servicios generales de la ciudad y de tipo supramunicipal que tienen unas características especiales o reglamentaciones específicas para su implantación.

1.2. Clasificación.

Se establecen los siguientes tipos de instalaciones:

Tipo	Subtipo
1. Servicios de la ciudad	1.1. Regulación y depuración de agua potable. 1.2. Tratamiento de aguas residuales. 1.3. Subestaciones eléctricas. 1.4. Centrales telefónicas. 1.5. Cementerios. 1.6. Vertederos de basuras.
2. Instalaciones ferroviarias.	

1.3. Actuación.

Habrà de autorizarse por el Ayuntamiento.

La ejecución de estas instalaciones por los organismos de quienes dependan, requerirá dar cuenta previamente del proyecto al Ayuntamiento, a los efectos de emitir el preceptivo informe y otorgamiento de la licencia de obra.

2. SERVICIOS DE LA CIUDAD.**2.1. Condiciones de volumen e higiénicas.**

Se regularán por las normas vigentes para el subtipo de instalación de que se trate.

2.2. Condiciones de uso.

Se permitirán aquellos que sean imprescindibles para la adecuada conservación y explotación de las instalaciones de acuerdo con su normativa específica.

3. INSTALACIONES FERROVIARIAS.

3.1. Condiciones de volumen e higiénicas.

Se regirán por las determinaciones de las normas vigentes para dichas instalaciones.

3.2. Condiciones de uso.

3.2.1. Usos permitidos. Uso exclusivo ferroviario y los vinculados al mismo. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m². Se habilitarán, dentro de la parcela, espacios expresamente dispuestos para efectuar las operaciones de carga, descarga y depósitos de mercancías.

ARTICULO 144.—ORDENANZA 7.ª. ZONAS VERDES.

1. CONDICIONES GENERALES.

1.1. Definición.

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población: protección y aislamiento de las zonas y equipamientos que lo requieran y conseguir la mejor composición estética de la localidad. En estos espacios no se permiten más construcciones que las que excepcionalmente señalan estas Ordenanzas.

1.2. Clasificación.

Se clasifican en:

1.2.1. Zonas verdes de uso público. Comprenden: Zonas verdes generales de la localidad; es decir, las zonas forestales, los parques o jardines de la población, sector o unidad vecinal, plazas y áreas ajardinadas.

1.2.2. Zonas verdes de uso privado. Se consideran como tales los patios de manzana, los retranqueos y, en general, todos los espacios libres consecuencia de la aplicación de las Ordenanzas.

1.3. Conservación.

La propiedad de los terrenos destinados a zonas verdes de uso público tiene la obligación de conservar las plantaciones existentes que tengan carácter de parque o jardín. El Ayuntamiento apoyará ante los Organismos competentes las peticiones de sus propietarios para la exención de contribuciones o impuestos sobre el terreno afectado por la calificación de zona verde y concederá las bonificaciones o exenciones de las exacciones municipales.

Los espacios de zonas verdes de propiedad municipal serán vigilados y conservados por el Ayuntamiento.

1.4. Zonas verdes de uso privado.

Estos espacios de uso privado han de quedar vinculados a la propiedad de las fincas a que pertenecen, con las obligaciones establecidas, en cada caso, en las presentes Ordenanzas.

1.5. Cesiones.

Será condición necesaria para la ejecución de los Planes Parciales y de los Proyectos de Reparcelación o de Compensación la cesión al Ayuntamiento de la totalidad de las zonas verdes de uso público libres de cargas y gravámenes. En su consecuencia, no se concederá ninguna licencia de edificación hasta tanto no se haya cumplido dicha obligación.

2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Las condiciones que se determinan a continuación se refieren a las zonas verdes de uso público. Las de uso privado se regularán por lo determinado sobre la materia en la Ordenanza específica de la zona.

2.1. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en las Normas o planeamiento correspondiente.

2.2. Retranqueos.

Cualquier edificación será retranqueada de los linderos, límite del parque o de los viales, una distancia superior a los 20 metros.

2.3. Separaciones.

Todas las edificaciones deberán quedar distanciadas entre sí 50 metros como mínimo.

2.4. Edificabilidad.

No podrá superar a los 0,40 metros cúbicos por metro cuadrado de la superficie del terreno de que se trate.

2.5. Superficie máxima construible.

Será de 1 por 100 de la superficie del terreno, pudiendo destinarse otro 1 por 100 de espacio abierto para el mismo uso.

2.6. Alturas.

La altura máxima será de 4 metros.

2.7. Cerramientos.

El cerramiento de los espacios libres sólo podrá hacerse con elementos de altura máxima de 0,50 metros, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición deberá estar supeditada al ambiente de su emplazamiento.

4. CONDICIONES DE USO.

4.1. Usos permitidos.

4.1.1. Vivienda. Cuando sea absolutamente necesaria y exclusivamente para guardería de la zona.

4.1.2. Comercial. Sólo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas y tabacos, con un volumen máximo de 25 metros cuadrados.

4.1.3. Oficinas. Pequeñas oficinas exclusivamente vinculadas al Servicio propio del uso del parque. Oficinas de turismo.

4.1.4. Espectáculos. En categoría 6.ª cuando la extensión y condiciones del parque los permitan.

4.1.5. Social. Sólo puestos de bebidas, fijos o de temporada con un volumen máximo de 25 metros cúbicos.

4.1.6. Religioso. En categoría 4.ª.

4.1.7. Cultural. En categoría 1.ª, solamente para quioscos-bibliotecas, con un nivel máximo de 25 metros cúbicos.

4.1.8. Deportivo. En categoría 4.ª.

4.1.9. Sanitario. En categoría 5.ª, solamente con carácter de puestos de socorro.

4.1.10. Artesanía. Almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y servicios de uso.

4.2. Usos prohibidos.

Los restantes.

ARTICULO 145.—ORDENANZA 8.ª. RED VIARIA.

1. CONDICIONES GENERALES.

1.1. Definición.

Esta Ordenanza se refiere a la red viaria del suelo urbano de la

Normas Subsidiarias y del que, en desarrollo del planeamiento preceptivo, alcance dicha calificación.

1.2. Actuación.

Toda actuación que afecte al sistema viario previsto en la zonificación requerirá un proyecto en el que se resolverá el tratamiento de las superficies para vehículos y peatones, los servicios de agua, alcantarillado, alumbrado, energía eléctrica, telefónica y plantaciones. De dicho proyecto se dará cuenta preceptiva al Ayuntamiento a efectos de emitir el correspondiente informe.

2. CONDICIONES DE VOLUMEN, HIGIENICAS Y DE USOS.

Sólo se permitirán las construcciones y usos de tipo provisional para el servicio de las obras que, al final de las mismas, serán desmontadas, quedando toda la zona al servicio del tránsito de vehículos y peatones.

Se señalará de forma adecuada la separación de los espacios destinados a vehículos y a peatones, aparcamientos, registros de agua, alcantarillado, alumbrado y energía eléctrica.

Junto a las carreteras generales, provinciales y locales, se permitirán los usos vinculados al servicio de las mismas, con aplicación de la normativa de la vigente Ley de Carreteras.

3. CESIONES.

En la apertura de nuevos viales y corrección de alineaciones, la superficie utilizada a tal fin de las parcelas por ellos afectadas podrá ser deducida del 20% destinado a patio de parcela de cada solar, siempre que queden suficientemente resueltas las condiciones de salubridad, ventilación e iluminación de las viviendas que en ellos vayan a construirse según el criterio del artículo 94 de estas Normas Urbanísticas.

ARTICULO 146.—ORDENANZA 9.ª. PROTECCION HISTORICO-ARTISTICA, MONUMENTAL Y ESTETICA.

1. CONDICIONES GENERALES.

1.1. Definición.

Esta Ordenanza regula las actuaciones sobre edificaciones y conjuntos de carácter histórico-artístico, monumental y estético situados en el casco municipal, que merecen su protección o mejora de sus condiciones higiénicas-sanitarias.

1.2. Carácter de esta Ordenanza.

Esta Ordenanza constituye la parte dispositiva de las Normas Sub-

sidiarias para la conservación y protección de Edificios y Conjuntos de Interés Histórico-Artístico de la localidad y, como tal, será de aplicación en los ámbitos afectados por la misma.

En todos aquellos aspectos no regulados por esta Ordenanza será de aplicación la Ordenanza específica que, con arreglo a la ubicación de la finca, le corresponda.

1.3. Niveles y ámbitos de protección.

Se establecen dos niveles de protección: Integral y Ambiental.

1.3.1. El nivel Integral supone:

La protección absoluta y total de todos los elementos urbanísticos y arquitectónicos, con la imposibilidad de alterar ninguno de los que lo configuran, ni formal ni materialmente.

Es decir, deberán respetarse tanto el aspecto exterior como el interior, la tipología urbana a la que no se podrá añadir ni restar elemento alguno, deberán mantenerse los materiales originales y respetarse el encuadre urbanístico en el que quede localizado.

1.3.2. El nivel Ambiental supone:

El señalamiento de áreas donde, además de las ordenanzas específicas, deben tenerse en cuenta a la hora de proyectar sustituciones de edificación, alteración de los elementos existentes o tratamientos materiales, las necesarias previsiones de armonización estética y ambiental.

1.4. Conservación de los edificios.

1.4.1. Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos y demás elementos urbanos, deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones. En el supuesto del no cumplimiento por parte de la propiedad de estas condiciones, las obras necesarias serán realizadas por el Ayuntamiento, con asignación de los cargos a la propiedad.

1.4.2. En los edificios con catalogación integral, el mal estado de conservación implicará tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

1.5. Declaración de ruina.

1.5.1. La declaración del estado ruinoso de las construcciones o parte de ellas sólo podrá llevarse a cabo en virtud de los dispuesto en la Ley del Suelo y demás disposiciones que la desarrollan.

1.5.2. En los edificios incluidos en el ámbito de estas Ordenanzas, deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deben ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escaleras, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc.) para integrarlos al nuevo edificio, haciendo el inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.

2. NORMAS COMUNES DE PROTECCION.

2.1. Tipos de obras.

2.1.1. Los tipos de obras que podrán realizarse en los edificios o zonas incluidas en alguno de los tipos de protección son los siguientes:

- a) Conservación.
- b) Restauración.
- c) Consolidación.
- d) Rehabilitación.
- e) Reestructuración.
- f) Obra nueva.
- g) Obras parciales.

2.1.2. Son obras de CONSERVACION aquéllas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiera a las condiciones de ornato e higiene de la edificación.

Asimismo, se se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco, pintura.

2.1.3. Son obras de RESTAURACION aquéllas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos, estructurales o no, del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado

funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

2.1.4. Son obras de CONSOLIDACION las de refuerzo y afianzamiento de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.), aunque haya aportaciones de nuevo diseño.

2.1.5. Son obras de REHABILITACION las de adecuación o mejora de la habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.

En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral de los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos, podrán realizarse nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

2.1.6. Son obras de REESTRUCTURACION las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de los elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrán darse modificaciones de volumen, de acuerdo con la normativa definida en las Ordenanzas correspondientes.

2.1.7. Son OBRAS NUEVAS las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios, conforme a la normativa de estas Normas Subsidiarias.

2.1.8. Son OBRAS PARCIALES toda obra menor, o de tramitación abreviada, de acuerdo con la definición que de ellas hacen las condiciones generales de estas Ordenanzas, siempre que no afecten a los elementos estructurales o al aspecto exterior del edificio.

Se consideran también obras parciales las destinadas a suprimir elementos añadidos en los frentes comerciales o a reponer el estado original de las condiciones de fachada en planta baja.

Las obras parciales sólo podrán realizarse en los edificios incluidos en el nivel de protección ambiental.

2.2. Usos.

2.2.1. A efectos de la protección de usos de esta Ordenanza, se establecen las siguientes clases:

- a) Públicos dotacionales.
- b) Públicos no dotacionales.
- c) Privados residenciales.
- d) Privados no residenciales.

Clases	Usos incluidos
Públicos dotacionales	Religioso en categoría 2. ^a , 3. ^a y 4. ^a Cultural en Ctg. 1. ^a , 2. ^a y 3. ^a , excepto academias. Espacios libres de acceso y uso público. Deportivo Sanitario en categoría 1. ^a y 5. ^a
Público no dotacional	Espectáculos. Social. Religioso en categoría 1. ^a . Oficina (de la Administración).
Privados residenciales	Vivienda en categoría 1. ^a y 2. ^a .
Privados no residenciales	Todos los demás.

2.2.2. Los usos incluidos en cada clase se corresponderán a los definidos en las Condiciones Generales de Usos de estas Ordenanzas.

2.3. Protección de usos.

2.3.1. Por lo dispuesto en los artículos 3.1.j) y 85 de la L.S., quedan protegidos los usos actualmente existentes en todos los edificios incluidos en el ámbito de esta Ordenanza: con las excepciones que determinen los propios niveles de protección.

2.3.2. No obstante, se autorizará la sustitución del uso, siempre que tal operación no entrañe riesgo para el edificio o para las características que justifiquen el nivel de protección que le hubiese sido otorgado.

2.4. Condiciones estéticas.

Toda actuación en el ámbito afectado por esta Ordenanza deberá someterse a las condiciones estéticas que se determinan para cada tipo de obra y que son las siguientes:

Se repondrán los escudos heráldicos.

Se mantendrán, en las nuevas calificaciones, los elementos de granito, mármol y de hierro forjado existentes, dándoles el adecuado tratamiento en fachadas.

2.4.1. En obras de conservación deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

2.4.2. Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edi-

ficio existente. Los elementos arquitectónicos y metálicos empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de mero interés.

2.4.3. En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

2.4.4. En obras de reestructuración, la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

2.5. Tratamiento de las plantas bajas en el nivel de Protección Integral.

Las obras se someterán a las siguientes determinaciones:

- a). Se prohíben las que afecten a la estructura en planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación o restauración de la misma.
- b). No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales.
- c). El plano de escaparate se retranqueará 0,25 metros de la alineación oficial.
- d). Se exigirá la restitución o su estado original, de la parte afectada por la obra, cuando se hubieran producido alteraciones anteriores.
- f). En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales.

2.6. Protección de la parcela.

En cada edificio del nivel Integral, la protección se entiende de la totalidad de la parcela en que se encuentre situado, quedando excluida la posibilidad de segregación de nuevas parcelas.

2.7. Ayuda de la Administración.

El Ayuntamiento prestará la cooperación necesaria para el mantenimiento de los edificios que así lo requieran.

3. NORMAS DE PROTECCION INTEGRAL.

Se establece en el punto 7 una relación de edificios o zonas sometidas a este nivel de protección.

3.1. Obras permitidas.

3.1.1. En edificios con Protección Integral se autorizarán, con carácter preferente obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

3.1.2. Asimismo se autorizarán con carácter no preferente las siguientes obras:

a) Obras de rehabilitación que no supongan reducción en el número de viviendas ni en la superficie total de las mismas en relación a la condición del edificio antes de las obras.

b) Obras de rehabilitación que, sin disminución de la superficie destinada a uso residencial, disminuyan el número de viviendas para cumplir las condiciones de vivienda mínima fijada en estas Ordenanzas.

c) Obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos privados-residenciales, siempre que su uso anterior a la rehabilitación fuese público dotacional o privado no residencial.

3.1.3. Estos tipos de obra sólo se permitirán cuando no supongan pérdida o daño de las características que motivaron su Protección Integral.

3.1.4. Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

3.2. Usos.

3.2.1. La inclusión de un edificio en la categoría de Protección Integral supone el mantenimiento de los usos existentes, excepto en los siguientes supuestos:

- a). Actividades molestas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o para las actividades en su entorno inmediato.
- b). Actividades nocivas, insalubres y peligrosas, de acuerdo a lo regulado en la legislación vigente.

3.3. Documentación para solicitud de licencia.

3.3.1. Las solicitudes de licencia de obra de conservación, restauración y consolidación, cuando afecten al conjunto del edificio, incluirán, además de los documentos exigidos por estas Ordenanzas, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

- a). Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que el edificio se construyó, tales como organismo o tipo de propiedad que promovió su construcción, arquitecto o arquitectos autores del proyecto, uso inicial al que fue destinado, edificaciones colindantes, Ordenanzas, Plan o directrices a las que respondió su edificación, etc.
- b). Reproducción de planos originales del momento de construcción del edificio, si los hubiera.
- c). Historia de evolución del edificio en cuanto a sucesivas propiedades y usos sucesivos, caso de haberse dado éstos hasta el mo-

mento actual, así como la evolución del entorno inmediato en el que se encuentra enclavado como marco de referencia que sirva de base para la justificación de algunas soluciones del proyecto de restauración, etc.

d). Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su situación actual y a escalas adecuadas para ampliación de detalles.

e). Descripción fotográfica del edificio con su conjunto de elementos más característicos, cuanto menos en fotografías 18 x 24, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

f). Detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

g). Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.

3.3.2. Las solicitudes de licencia de conservación, restauración y consolidación, cuando no afecten al conjunto del edificio, completarán los documentos exigidos por estas Ordenanzas en los siguientes extremos:

a). La Memoria deberá justificar la adecuación de la obra a realizar con las características arquitectónicas significativas, así como sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios del edificio.

b). Las colecciones de los planos se presentarán a escala adecuada, incluyendo la relación existente entre las obras a realizar y el conjunto del edificio.

3.4. Documentación Complementaria.

1. En las obras permitidas con carácter no preferente, será necesario aportar, además de la documentación señalada en el punto 1 del apartado anterior, la siguiente:

a). Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar.

b). Cualquier otra que guarde relación con la obra a efectuar y que pueda completar la información sobre la misma.

4. NORMAS DE PROTECCION AMBIENTAL.

Se establece en el punto 7 una relación de edificios y zonas sometidas a este nivel de protección.

4.1. Obras permitidas.

4.1.1. Se considerarán obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración.

4.1.2. Se considerarán no preferentes las obras nuevas y las reañadas en el punto anterior cuando reduzcan el número de viviendas o la superficie total ocupada por las mismas.

4.2. Condiciones de sustitución de edificios.

La solicitud de licencia de demolición de edificios con Protección Ambiental deberá ir acompañada de la petición de licencia de construcción del edificio que haya de sustituir a aquél cuya demolición se propone, habiendo de ser conjunta la concesión o denegación de ambas licencias.

La licencia de demolición caducará a los seis meses de su concesión si no se hubiera iniciado la demolición del edificio o ésta no se hubiera llevado de forma continuada y se considerará caducada simultáneamente la licencia de construcción del nuevo edificio.

Si se hubiese ultimado la demolición del edificio en los términos previstos en la licencia concedida y transcurriesen seis meses desde la fecha de su terminación sin que se hubieran comenzado las obras de construcción del nuevo edificio o no se desarrollaran de forma continuada, quedará caducada la licencia que las ampare.

Las peticiones de prórroga de licencia se regularán conforme a lo establecido en estas Ordenanzas.

4.3. Edificabilidad.

4.3.1. En los casos en que la obra que se solicite sea la de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, las condiciones de edificabilidad serán las mismas para la protección estructural establecidas en el apartado 4.2 (1 y 2).

4.3.2. En los casos de obras de reestructuración u obra nueva, las condiciones de edificabilidad serán las que correspondan en función de las Ordenanzas de aplicación.

4.3.3. En los casos de obras de reestructuración, la edificabilidad podrá materializarse con elevación de plantas sobre el edificio existente, sin superar en ningún caso la altura de plantas permitidas.

4.4. Alineaciones.

Tanto las exteriores como las interiores se registrarán por lo determinado por el apartado 4.3 del nivel de protección estructural excepto para las obras de nueva planta cuyas alineaciones serán las determinadas por la Ordenanza correspondiente.

4.5. Usos.

4.5.1. Los usos de edificios con protección ambiental se regularán por lo establecido en las Ordenanzas de aplicación.

4.5.2. En los casos de obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación se permitirá el mantenimiento de los usos existentes, de acuerdo con los criterios fijados en el apartado 3.2.

4.6. Documentos para solicitud de licencias.

4.6.1. Las solicitudes de licencia de obras de carácter preferente que afecten al conjunto del edificio incluirán, además de los documentos exigidos para obras de nueva planta, ampliación o reforma de estas Ordenanzas, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

a). Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos, cuando menos en fotografía 18 x 24.

b). Detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

c). Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.

4.6.2. Las solicitudes de licencia de obras de carácter preferente que no afecten al conjunto del edificio, incluirán los documentos exigidos para obras de nueva planta, ampliación o reforma por estas Ordenanzas.

4.7. Documentación Complementaria.

1. En el caso de obra nueva, además de la documentación señalada en el punto 1 del artículo anterior, será necesario aportar la siguiente:

a). Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para este tipo de edificios.

b). Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno en que se encuentra enclavado el edificio.

c). Alzado del tramo o tramos de calle donde se encuentra ubicado, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.

d). Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio cuya demolición se propone.

2. En el caso de obra nueva sobre solares existentes, no será exigible la documentación que en el punto anterior hace referencia al edificio a sustituir.

5. TRAMITACION DE EXPEDIENTES.

5.1. Intervención de la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos.

Requerirán informe favorable de la Diputación de Badajoz todas las obras que se realicen en los edificios y ambientes urbanos sometidos a la protección de estas Ordenanzas, con excepción de las siguientes:

a). Simples reformas interiores que no exijan modificaciones en las fachadas principales, posteriores o patios.

b). Obras de reparación y sustitución de pavimentos interiores, tejados y de conservación en general.

5.2. Supuestos de tramitación de expedientes.

A efectos de tramitación del expediente de solicitud de licencia en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza, se distinguen tres supuestos:

a). Obras preferentes.

b). Obras no preferentes.

c). Obras parciales.

5.3. Obras preferentes.

5.3.1. Definición. Son obras preferentes la señaladas como tales en los apartados anteriores.

5.3.2. Presentación y documentación. Las solicitudes de licencias se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento acompañadas de la documentación señalada en la presente Ordenanza para cada nivel de protección y de acuerdo con lo establecido, con carácter general, en estas Ordenanzas.

5.3.3. Tramitación. La solicitud de licencia seguirá los trámites establecidos, con carácter general, en estas Ordenanzas. Será preceptivo el informe favorable de la D.G.A. y dictamen de la Comisión de Urbanismo y Obras del Ayuntamiento.

5.3.4. Plazo. El Plazo para la concesión o denegación de la licencia será el señalado en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

5.3.5. Resolución. La resolución sobre la solicitud de licencias corresponderá al órgano municipal competente conforme a las normas generales.

5.4. Obras no preferentes.

5.4.1. Definición. Son obras no preferentes las señaladas para cada uno de los niveles de protección en esta Ordenanza.

5.4.2. Consulta previa.

5.4.2.1. Contenido y presentación.

En aquellos casos en que las presentes normas establecen la posibilidad de realizar obras consideradas no preferentes, pero sí permitidas, se podrá formular una consulta previa a la petición de licencia sobre las características y condiciones a que tales obras deban ajustarse.

La formulación de esta consulta requerirá la presentación en el Registro General del Ayuntamiento, por cuadruplicado, de la documentación señalada en las presentes normas, en cada caso, y según el nivel de protección para solicitar licencia de obras no preferentes. Además se presentará anteproyecto que muestre con claridad las obras de todo tipo a realizar.

5.4.2.2. Tramitación de la consulta previa.

Presentada la documentación de la consulta en la Comisión de Urbanismo y Obras, ésta emitirá dictamen.

Cuando dicha Comisión lo estimase conveniente podrá abrir un periodo de información pública de quince días.

En todo caso será preceptivo el informe de la D.G.A.

La Administración podrá requerir del interesado que complete la documentación exigida o aclare algún extremo confuso sobre la misma.

5.4.2.3. Plazos.

Las consultas deberán contestarse en el plazo de dos meses a contar desde su recepción en el Registro General.

5.4.2.4. Resolución.

La contestación de la consulta indicará pura y simplemente la posibilidad de ejecutar las obras solicitadas, debiendo, en caso contrario, señalar los motivos de la no aceptación, así como las características y condiciones a que debería ajustarse.

5.4.2.5. Vigencia.

El contenido de la contestación a la consulta será vinculante para la Administración durante los seis meses siguientes a su notificación, salvo que en este tiempo se introdujeran modificaciones en el planeamiento.

5.4.3. Petición de licencia.

5.4.3.1. Presentación y documentación.

La solicitud de licencia para obras no preferentes podrá efectuarse directamente, presentando, por cuadruplicado, en el Re-

gistro General del Ayuntamiento, la documentación señalada en cada caso y según el nivel de protección en las presentes normas.

En el supuesto de haber formulado consulta previa, bastará con presentar la documentación exigida por estas Ordenanzas para obras de nueva planta, ampliación o reforma, junto con la contestación a la consulta.

5.4.3.2. Tramitación.

La petición de licencia seguirá los trámites señalados en el apartado 4.2.2.

5.4.3.3. Plazo y resolución.

El régimen de plazos y los efectos de su incumplimiento se regirán por lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, correspondiendo su resolución al órgano competente conforme a las normas generales.

5.5. Obras parciales.

5.5.1. Definición. Son aquellas señaladas como tales en el apartado 2.1.8.

5.5.2. Documentación, tramitación y resolución. La documentación, tramitación y resolución de estas obras se ajustarán a lo establecido en las normas generales.

6. RELACION DE EDIFICIOS, ELEMENTOS Y ENTORNOS URBANOS QUE SE INCLUYEN EN CADA NIVEL DE PROTECCION.

6.1. Nivel de protección integral.

- Iglesia Parroquial de San Blas.
- Ermita de Nuestra Señora de Guía.
- Ermita de Nuestra Señora de Flores.

6.2. Nivel de protección ambiental.

Se engloba en este nivel de protección todo el sector del municipio considerado como «Casco Antiguo», por guardar unas condiciones homogéneas en el tratamiento de su arquitectura y de sus ambientes urbanos. La delimitación de esta zona viene definida en el plano N.º 0 2.—ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA ORDENACION. AREAS DE DISTINTO TRATAMIENTO).

Dentro de esta delimitación, aparecen dos zonas marcadas con la definición de «Protección General», atendándose con ello a singularizar los sectores más representativos dentro de la zona de Protección Ambiental, estando sujetos, no obstante, a las mismas determinaciones normativas de este nivel de protección.

CAPITULO VII
ACTUACIONES ESPECIFICAS EN SUELO URBANO

ARTICULO 147.—ACTUACIONES EN SUELO URBANO.

1. Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento exigirá, con arreglo a lo previsto por la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la previa delimitación de un polígono o unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento, mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que correspondan a cada propietario de suelo, todo ello según se establece en estas Normas.

2. Las obras de nueva edificación con destino a dotaciones públicas o a infraestructuras y servicios urbanos, las destinadas a usos dotacionales de carácter privado calificados como tales por las Normas, las que en parcelas aisladas puedan llevar a cabo la Administración Municipal, autonómica o central competente en la ejecución de la política de vivienda y, en todo caso, las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento no precisarán de los requisitos exigidos en el número 1 del presente artículo.

3. Cuando no estuviese contenida en las presentes Normas la determinación y delimitación de polígonos o unidades de ejecución o la modificación de los ya delimitados, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por el artículo 146 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y por el artículo 38 del R. de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación del polígono o unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

4. Como medio para llevar a efecto en el suelo urbano las previsiones de las Normas se establece un tipo de actuación urbanística: actuaciones de planeamiento.

ARTICULO 148.—ACTUACIONES DE PLANEAMIENTO.

Se establecen las siguientes actuaciones, delimitadas como unidades en los planos de este Documento y concretadas mediante la redacción de Estudios de Detalle o PERI:

1.º. Unidad de Ejecución número 1, comprendida entre las calles Altozano, Pilitas y Melenas.

2.º. Unidad de Ejecución número 2, comprendida entre la Carretera de Aracena y las traseras de la calle Flores.

3.º. Unidad de Ejecución número 3, comprendida entre la Carretera de Aracena, la calle Peso y las traseras de la Avda. de la Constitución.

4.º. Unidad de Ejecución número 4, comprendida entre la Carretera de Aracena, la calle Peso y traseras de la Avda. de la Constitución.

5.º. Unidad de Ejecución número 5, comprendida entre la Carretera de Aracena y terrenos de labor, no urbanizables.

6.º. Unidad de Ejecución número 6, comprendida entre la Carretera de Aracena y terrenos de labor, no urbanizables.

ARTICULO 149.—BASES PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO 1.

1. OBJETO.

Las presentes bases establecen las condiciones para la redacción del Estudio de Detalle de la denominada Unidad de Ejecución número 1 por las presentes Normas, de acuerdo con el procedimiento instrumentado en las presentes Normas, así como con arreglo al artículo 91 de la Ley del Suelo y los artículos 65 y 66 del Reglamento de planeamiento que la desarrolla.

2. AMBITO.

El ámbito de la actuación será el señalado como Unidad de Ejecución número 1 en el plano O-4 «GESTION DEL PLANEAMIENTO», a escala 1:1.000.

3. PROMOTOR.

La Propiedad de las fincas ubicadas dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución deberá costear y promover su redacción y tramitación dentro del plazo de dos años a partir de la aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias de Bodonal de la Sierra. Si no lo llevaran a efecto los propietarios, el Ayuntamiento de Bodonal de la Sierra deberá proceder de oficio a su redacción y tramitación dentro del tercer año desde la aprobación definitiva, procediendo según Ley a recabar de la propiedad de las fincas beneficiadas los gastos producidos.

4. OBJETIVOS.

La ordenación de los terrenos viene ya determinada por las presentes Normas, en los planos de Zonificación y Alineaciones, por lo cual tan sólo resta como objetivo la redistribución concreta de la superficie en base a la ordenación propuesta y el reparto equitativo de los beneficios y las cargas de la misma, así como la determinación exacta de las correspondientes cesiones.

5. DIRECTRICES.

Ordenación:

Se propone la creación de dos viarios interiores, paralelos a la calle Fuentes y a la calle Melenas, respectivamente. En el cruce de ambas se plantea un recinto de zona verde, que cubrirá las dotaciones necesarias en la zona. Deberá estudiarse la división actual de la propiedad y las condiciones de volumen y uso de la edificación resultante, que responderá a lo establecido en la Ordenanza 1.ª, grado 1.º.

Se estudiará la situación de los servicios e instalaciones existentes, definiendo, en cada caso, las condiciones técnicas a las que deberán ajustarse los proyectos técnicos que los desarrollen.

Gestión:

Se gestionará esta unidad por el sistema de Compensación. Asimismo, deberán cuantificarse las inversiones necesarias para la urbanización del suelo, distribuyéndolas para su financiación y ejecución, definiendo el programa de actuación para llevarle a efecto.

Cesiones:

Se han estimado a partir de las necesidades mínimas de equipamiento para la zona.

* Superficie total de la U E: 16.480 m².

* Superficie de viales: 2.892 m².

* Superficie de zonas verdes: 825 m².

* Sup. Residencial General: 12.763 m².

Aprov. lucrativo total: $12.763 \times 0,80 \times 2,0 = 20.420$ m².

* Aprovechamiento Tipo: 1,239 u.a./m².

* Cesión al Ayuntamiento: 15% A. tipo = 0,185 u.a./m².

Equivalencia en edificabilidad: 3.063 m².

6. DOCUMENTACION.

La documentación del Estudio de Detalle se ajustará a la exigida para estos Documentos en el artículo 65 y 66 del Reglamento del Planamiento.

7. SUSPENSION DE LICENCIAS.

El Ayuntamiento, hasta tanto no se redacten y aprueben definitivamente los Documentos de Planeamiento señalados para estas zonas, no concederá licencia alguna para la ejecución de obras de construcción en todo el ámbito definido para cada área propuesta.

ARTICULO 150.—BASES PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO 2.

1. OBJETO.

Las presentes bases establecen las condiciones para la redacción del Estudio de Detalle de la denominada Unidad de Ejecución número 2 por las presentes Normas, de acuerdo con el procedimiento instrumentado en las presentes Normas, así como con arreglo al artículo 91 de la Ley del Suelo y los artículos 65 y 66 del Reglamento de planeamiento que la desarrolla.

2. AMBITO.

El ámbito de la actuación será el señalado como Unidad de Ejecución número 2 en el plano O-4 «GESTION DEL PLANEAMIENTO», a escala 1:1.000.

3. PROMOTOR.

La Propiedad de las fincas ubicadas dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución deberá costear y promover su redacción y tramitación dentro del plazo de dos años a partir de la aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias de Bodonal de la Sierra. Si no lo llevaran a efecto los propietarios, el Ayuntamiento de Bodonal de la Sierra deberá proceder de oficio a su redacción y tramitación dentro del tercer año desde la aprobación definitiva, procediendo según Ley a recabar de la propiedad de las fincas beneficiadas los gastos producidos.

4. OBJETIVOS.

La ordenación de los terrenos viene ya determinada por las presentes Normas, en los planos de Zonificación y Alineaciones, por lo cual tan sólo resta como objetivo la redistribución concreta de la superficie en base a la ordenación propuesta y el reparto equitativo de los beneficios y las cargas de la misma, así como la determinación exacta de las correspondientes cesiones.

5. DIRECTRICES.

Ordenación:

Se propone la creación de un viario paralelo a la carretera de Aracena, así como de otros viarios perpendiculares a la misma que, además de ordenar todo el sector, lo conecten con el casco histórico consolidado. A las manzanas paralelas a la carretera se les asigna un uso residencial unifamiliar, en tanto que aquellas que rematan y completan la trama existente, mantienen la tipología del casco. Las cesiones se aglutinan en dos manzanas, una para equipamiento general y la otra para zona verde. Esta última se sitúa buscando la mayor centralidad posible.

Gestión:

Se gestionará esta unidad por el sistema de Compensación. Asimismo, deberán cuantificarse las inversiones necesarias para la urbanización del suelo, distribuyéndolas para su financiación y ejecución, definiendo el programa de actuación para llevarle a efecto.

Cesiones:

Se han estimado a partir de las necesidades mínimas de equipamiento para la zona.

* Superficie total de la U E	37.600 m ²
* Superficie de viales	5.777 m ²
* Superficie de zonas verdes	4.250 m ²
* Superficie Equipamientos	3.000 m ²
* Sup. Residencial General	10.809 m ²
* Sup. Residencial Unifamiliar	13.764 m ²
Aprov. lucrativo total: 13.764 x 0,65 x 2,5 =	22.366 m ²
+ 10.809 x 0,80 x 2,0 =	17.294 m ²
	39.660 m ²
* Aprovechamiento Tipo: 1,054 u.a./m ²	
* Cesión al Ayuntamiento: 15% A. tipo =	0,158 u.a./m ²
Equivalencia en edificabilidad:	5.954 m ²

6. DOCUMENTACION.

La documentación del Estudio de Detalle se ajustará a la exigida para estos Documentos en el artículo 65 y 66 del Reglamento del Planamiento.

7. SUSPENSION DE LICENCIAS.

El Ayuntamiento, hasta tanto no se redacten y aprueben definitivamente los Documentos de Planeamiento señalados para estas zonas, no concederá licencia alguna para la ejecución de obras de construcción en todo el ámbito definido para cada área propuesta.

ARTICULO 151.—BASES PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO 3.**1. OBJETO.**

Las presentes bases establecen las condiciones para la redacción del Estudio de Detalle de la denominada Unidad de Ejecución número 3 por las presentes Normas, de acuerdo con el procedimiento instrumentado en las presentes Normas, así como con arreglo al artículo 91 de la Ley del Suelo y los artículos 65 y 66 del Reglamento de planeamiento que la desarrolla.

2. AMBITO.

El ámbito de la actuación será el señalado como Unidad de Ejecución número 3 en el plano 0-4 «GESTION DEL PLANEAMIENTO», a escala 1:1.000.

3. PROMOTOR.

La Propiedad de las fincas ubicadas dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución deberá costear y promover su redacción y tramitación dentro del plazo de dos años a partir de la aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias de Bodonal de la Sierra. Si no lo llevaran a efecto los propietarios, el Ayuntamiento de Bodonal de la Sierra deberá proceder de oficio a su redacción y tramitación dentro del tercer año desde la aprobación definitiva, procediendo según Ley a recabar de la propiedad de las fincas beneficiadas los gastos producidos.

4. OBJETIVOS.

La ordenación de los terrenos viene ya determinada por las presentes Normas, en los planos de Zonificación y Alineaciones, por lo cual tan sólo resta como objetivo la redistribución concreta de la superficie en base a la ordenación propuesta y el reparto equitativo de los beneficios y las cargas de la misma, así como la determinación exacta de las correspondientes cesiones.

5. DIRECTRICES.**Ordenación:**

Se propone la creación de un viario paralelo a la carretera de Aracena, así como de otros viarios perpendiculares a la misma que, además de ordenar todo el sector, lo conecten con el casco histórico consolidado. A las manzanas paralelas a la carretera se les asigna un uso residencial unifamiliar, en tanto que aquellas que rematan y completan la trama existente, mantienen la tipología del casco. Las cesiones se aglutinan en una manzana, con uso de zona verde.

Gestión:

Se gestionará esta unidad por el sistema de Compensación. Asimismo, deberán cuantificarse las inversiones necesarias para la urbanización del suelo, distribuyéndolas para su financiación y ejecución, definiendo el programa de actuación para llevarle a efecto.

Cesiones:

Se han estimado a partir de las necesidades mínimas de equipamiento para la zona.

* Superficie total de la U E	28.502 m2
* Superficie de viales	6.302 m2
* Superficie de zonas verdes	3.044 m2
* Sup. Residencial General	8.550 m2
* Sup. Residencial Unifamiliar	10.553 m2
Aprov. lucrativo total: 10.553 x 0,65 x 2,5 =	17.148 m2
+ 4.613 x 0,80 x 2,0 =	14.160 m2
	31.308 m2
* Aprovechamiento Tipo: 1,098 u.a./m2	
* Cesión al Ayuntamiento: 15% A. tipo =	0,165 u.a./m2
Equivalencia en edificabilidad:	4.702 m2

6. DOCUMENTACION.

La documentación del Estudio de Detalle se ajustará a la exigida para estos Documentos en el artículo 65 y 66 del Reglamento del Planamiento.

7. SUSPENSION DE LICENCIAS.

El Ayuntamiento, hasta tanto no se redacten y aprueben definitivamente los Documentos de Planeamiento señalados para estas zonas, no concederá licencia alguna para la ejecución de obras de construcción en todo el ámbito definido para cada área propuesta.

ARTICULO 152.—BASES PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO 4.

1. OBJETO.

Las presentes bases establecen las condiciones para la redacción del Estudio de Detalle de la denominada Unidad de Ejecución número 4, de acuerdo con el procedimiento instrumentado en las presentes Normas, así como con arreglo al artículo 91 de la Ley del Suelo y los artículos 65 y 66 del Reglamento de planeamiento que la desarrolla.

2. AMBITO.

El ámbito de la actuación será el señalado como Unidad de Ejecución número 4 en el plano O-4 «GESTION DEL PLANEAMIENTO» a escala 1:1.000.

3. PROMOTOR.

La Propiedad de las fincas ubicadas dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución deberá costear y promover su redacción y tramitación dentro del plazo de dos años a partir de la aprobación de-

finitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias de Bodonal de la Sierra. Si no lo llevaran a efecto los propietarios, el Ayuntamiento de Bodonal de la Sierra deberá proceder de oficio a su redacción y tramitación dentro del tercer año desde la aprobación definitiva, procediendo según Ley a recabar de la propiedad de las fincas beneficiadas los gastos producidos.

4. OBJETIVOS.

La ordenación de los terrenos viene ya determinada por las presentes Normas, en los planos de Zonificación y Alineaciones, por lo cual tan sólo resta como objetivo la redistribución concreta de la superficie en base a la ordenación propuesta y el reparto equitativo de los beneficios y las cargas de la misma, así como la determinación exacta de las correspondientes cesiones.

5. DIRECTRICES.

Ordenación:

Los viarios propuestos consolidan y definen con mayor precisión los ya existentes, si bien en algunos casos estos últimos no pasan de ser simples caminos sin pavimentar. La estructura urbana resultante presenta, por tanto, una imagen similar a la ya conocida. A las manzanas paralelas a la carretera se les asigna un uso residencial unifamiliar, en tanto que aquéllas que rematan y completan la trama existente, mantienen la tipología del casco. Las cesiones, en este caso, no se aglutinan en manzanas completas, sino que ocupan determinados sectores, localizados con una estrategia de buen funcionamiento y de búsqueda de una imagen urbana muy concreta.

Gestión:

Se gestionará esta unidad por el sistema de Compensación. Asimismo, deberán cuantificarse las inversiones necesarias para la urbanización del suelo, distribuyéndolas para su financiación y ejecución, definiendo el programa de actuación para llevarle a efecto.

Cesiones:

Se han estimado a partir de las necesidades mínimas de equipamiento para la zona.

Al carecer esta U.A. de zonas verdes, por estar localizadas éstas fuera de su delimitación, se compensará dicho defecto de cesiones con un mayor porcentaje de cesión en zona residencial. De esta forma, el Ayuntamiento podrá costear la adquisición, mediante el procedimiento que corresponda, del triángulo verde localizado en la confluencia de la carretera de circunvalación y la Avda. de la Constitución. Se fija este incremento de cesiones en un 5%.

* Superficie total de la U E	19.556 m2
* Superficie de viales	4.210 m2
* Superficie de zonas verdes	----- m2
* Superficie Equipamientos	2.412 m2
* Sup. Residencial General	8.320 m2
* Sup. Residencial Unifamiliar	4.613 m2
Aprov. lucrativo total: 8.320 x 0,65 x 2,5 =	13.520 m2
+ 4.613 x 0,80 x 2,0 =	7.380 m2
	20.900 m2
* Aprovechamiento Tipo: 1,068 u.a./m2	
* Cesión al Ayuntamiento: 15% A. tipo =	0,160 u.a./m2
Equivalencia en edificabilidad:	3.128 m2

6. DOCUMENTACION.

La documentación del Estudio de Detalle se ajustará a la exigida para estos Documentos en el artículo 65 y 66 del Reglamento del Planamiento.

7. SUSPENSION DE LICENCIAS.

El Ayuntamiento, hasta tanto no se redacten y aprueben definitivamente los Documentos de Planeamiento señalados para estas zonas, no concederá licencia alguna para la ejecución de obras de construcción en todo el ámbito definido para cada área propuesta.

ARTICULO 153.—BASES PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO 5.

1. OBJETO.

Las presentes bases establecen las condiciones para la redacción del Estudio de Detalle de la denominada Unidad de Ejecución número 5 por las presentes Normas, de acuerdo con el procedimiento instrumentado en las presentes Normas, así como con arreglo al artículo 91 de la Ley del Suelo y los artículos 65 y 66 del Reglamento de planeamiento que la desarrolla.

2. AMBITO.

El ámbito de la actuación será el señalado como Unidad de Ejecución número 5 en el plano 0-4 «GESTION DEL PLANEAMIENTO», a escala 1:1.000.

3. PROMOTOR.

La Propiedad de las fincas ubicadas dentro del ámbito de la Uni-

dad de Ejecución deberá costear y promover su redacción y tramitación dentro del plazo de dos años a partir de la aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias de Bodonal de la Sierra. Si no lo llevaran a efecto los propietarios, el Ayuntamiento de Bodonal de la Sierra deberá proceder de oficio a su redacción y tramitación dentro del tercer año desde la aprobación definitiva, procediendo según Ley a recabar de la propiedad de las fincas beneficiadas los gastos producidos.

4. OBJETIVOS.

La ordenación de los terrenos viene ya determinada por las presentes Normas, en los planos de Zonificación y Alineaciones, por lo cual tan sólo resta como objetivo la redistribución concreta de la superficie en base a la ordenación propuesta y el reparto equitativo de los beneficios y las cargas de la misma, así como la determinación exacta de las correspondientes cesiones.

5. DIRECTRICES.

Ordenación:

La ordenación se concreta en la creación de unas manzanas paralelas a la carretera de Aracena, definidas en su morfología por la prolongación de la trama viaria procedente del otro lado de la carretera, y por la precisión del fondo edificable, situado en 50 metros. No se definen cesiones para equipamiento o zonas verdes.

Gestión:

Se gestionará esta unidad por el sistema de Compensación. Asimismo, deberán cuantificarse las inversiones necesarias para la urbanización del suelo, distribuyéndolas para su financiación y ejecución, definiendo el programa de actuación para llevarle a efecto.

Cesiones:

Se han estimado a partir de las necesidades mínimas de equipamiento para la zona.

* Superficie total de la U E	21.120 m2
* Superficie de viales	5.470 m2
* Sup. Industrial	15.650 m2
* Aprovechamiento Tipo:	1,482 u.a./m2
* Cesión al Ayuntamiento: 15% A. tipo =	0,222 u.a./m2
Equivalencia en suelo de tipología industrial:	2.334 m2

6. DOCUMENTACION.

La documentación del Estudio de Detalle se ajustará a la exigida para estos Documentos en el artículo 65 y 66 del Reglamento del Planamiento.

7. SUSPENSION DE LICENCIAS.

El Ayuntamiento, hasta tanto no se redacten y aprueben definitivamente los Documentos de Planeamiento señalados para estas zonas, no concederá licencia alguna para la ejecución de obras de construcción en todo el ámbito definido para cada área propuesta.

ARTICULO 154.—BASES PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO 6.

1. OBJETO.

Las presentes bases establecen las condiciones para la redacción del Estudio de Detalle de la denominada Unidad de Ejecución número 6 por las presentes Normas, de acuerdo con el procedimiento instrumentado en las presentes Normas, así como con arreglo al artículo 91 de la Ley del Suelo y los artículos 65 y 66 del Reglamento de planeamiento que la desarrolla.

2. AMBITO.

El ámbito de la actuación será el señalado como Unidad de Ejecución número 6 en el plano O-4 «GESTION DEL PLANEAMIENTO», a escala 1:1.000.

3. PROMOTOR.

La Propiedad de las fincas ubicadas dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución deberá costear y promover su redacción y tramitación dentro del plazo de dos años a partir de la aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias de Bodonal de la Sierra. Si no lo llevaran a efecto los propietarios, el Ayuntamiento de Bodonal de la Sierra deberá proceder de oficio a su redacción y tramitación dentro del tercer año desde la aprobación definitiva, procediendo según Ley a recabar de la propiedad de las fincas beneficiadas los gastos producidos.

4. OBJETIVOS.

La ordenación de los terrenos viene ya determinada por las presentes Normas, en los planos de Zonificación y Alineaciones, por lo cual tan sólo resta como objetivo la redistribución concreta de la superficie en base a la ordenación propuesta y el reparto equitativo de los beneficios y las cargas de la misma, así como la determinación exacta de las correspondientes cesiones.

5. DIRECTRICES.

Ordenación:

La ordenación se concreta en la creación de unas manzanas paralelas a la carretera de Aracena, definidas en su morfología

por la prolongación de la trama viaria procedente del otro lado de la carretera, y por la precisión del fondo edificable, situado en 50 metros. No se definen cesiones para equipamiento o zonas verdes.

Gestión:

Se gestionará esta unidad por el sistema de Compensación. Asimismo, deberán cuantificarse las inversiones necesarias para la urbanización del suelo, distribuyéndolas para su financiación y ejecución, definiendo el programa de actuación para llevarle a efecto.

Cesiones:

Se han estimado a partir de las necesidades mínimas de equipamiento para la zona.

* Superficie total de la U E	19.500 m2
* Superficie de viales	5.400 m2
* Sup. Industrial	14.100 m2
* Aprovechamiento Tipo: 1,446 u.a./m2	
* Cesión al Ayuntamiento: 15% A. tipo = Equivalencia en suelo de tipología industrial:	0,217 u.a./m2 2.115 m2

6. DOCUMENTACION.

La documentación del Estudio de Detalle se ajustará a la exigida para estos Documentos en el artículo 65 y 66 del Reglamento del Planamiento.

7. SUSPENSION DE LICENCIAS.

El Ayuntamiento, hasta tanto no se redacten y aprueben definitivamente los Documentos de Planeamiento señalados para estas zonas, no concederá licencia alguna para la ejecución de obras de construcción en todo el ámbito definido para cada área propuesta.

TITULO IV

NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I

AMBITO Y REGIMEN URBANISTICO

ARTICULO 155.—CONDICIONES GENERALES.

Para los terrenos del Término Municipal incluidos en las presentes Normas, serán de preceptiva observancia y cumplimiento, además de cuantas disposiciones de todo rango le afecten (Ley de carrete-

ras, Protección de cauces públicos, etc.), las Normas que seguidamente se especifican.

ARTICULO 156.—URBANISTICO.

1.—Según los artículo 15 y 16 de la L.S. en estos terrenos no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planos o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el mencionado artículo 16.2 de la L.S., edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidades de formación de un núcleo de población y con exclusiva vinculación a la explotación agrícola de la tierra.

2.—En cualquier caso, serán de obligado cumplimiento las normas siguientes:

a). La edificación será exenta, con una separación del lindero de la parcela mayor a la altura y no inferior a 3,5 metros.

b). El número de plantas sobre la rasante del terreno será igual o inferior a dos.

c). Ocupación máxima por la construcción del 10% de total de la superficie de la parcela.

d). Las parcelas mínimas edificables serán las fijadas como unidad mínima de cultivo por el Ministerio de Agricultura para cada tipo de terreno, según sea de secano o de regadío; en ningún caso será inferior a 2.500 m² en los terrenos de regadío ni a 10.000 m² en los de secano. No podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

3. En este suelo se podrán admitir las peticiones de emplazamiento de industrias que ofrezcan características especiales a juicio del Ministerio de Industria, por requerir una localización condicionada a las primeras materias a utilizar o de los servicios, así como aquellas que por circunstancias concurrentes e importancia de las empresas, puedan resolver por sí mismas los accesos y comunicaciones, los servicios de agua industrial o potable, evacuación de residuos, obtención de energía y los problemas residenciales de su personal.

En todo caso, será preceptivo el previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, así como su ulterior aprobación, por los trámites reglamentarios previstos.

CAPITULO II

NUCLEO DE POBLACION. DEFINICION Y MEDIDAS PARA IMPEDIR SU CREACION.

ARTICULO 157.—DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION EN SUELO NO URBANIZABLE.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 15 y 16 del T.R.L.S. y el art. 93.c) del Reglamento de Planeamiento, en suelo no urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Pueden autorizarse, siguiendo el procedimiento del art. 16.3.2.ª del T.R.L.S., edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural así como edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar en lugares en los que no existan posibilidades de formación de Núcleos de Población, tal como se definirá más adelante.

ARTICULO 158.—CONDICIONES QUE HAN DE CUMPLIR LAS CONSTRUCCIONES.

1. Los tipos de las construcciones permitidas en el apartado anterior habrán de ser adecuadas a su condición de aisladas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y en especial los edificios de vivienda de uso multifamiliar.

2. Cualquier construcción cualquiera que sea su uso no podrá ocupar más del 10% de la parcela catastral en que se asiente, debiendo quedar afectada a la construcción realizada una parcela no edificable 10 veces superior en superficie al área ocupada.

3. Un retranqueo mínimo de la edificación de 3,50 metros a cualquiera de los linderos cuando el uso de la edificación sea de vivienda, la parcela a edificar tendrá una superficie mínima de 2.500 m² en regadío y 10.000 m² en secano y la altura máxima será de 7 metros.

Formación de Núcleo de Población: A todos los efectos consideramos Núcleo de Población el que comprende más de cuatro (4) viviendas por Hectárea.

CAPITULO III

PROTECCION ESPECIAL

ARTICULO 159.—CONDICIONES GENERALES.

El término de Bodonal de la Sierra es de una singular y serena

belleza, característica del bosque Mediterráneo, con un elevado grado de conservación, hecho derivado, sin duda, de la propia preocupación del agricultor por el entorno, del cual depende su supervivencia.

Por ello, debemos considerar una sola clasificación dentro del suelo No Urbanizable, prescribiendo de forma general su conservación. Este suelo viene caracterizado por un conjunto de elementos definitorios de su fisonomía y que, genéricamente, apuntamos a continuación.

1.—Como elemento de gran interés ambiental y paisajístico, se encuentran las Serranías, definidas por su simbología y curvas de nivel en los planos del Término, a escala 1:10.000.

2.—Los yacimientos arqueológicos y las construcciones o restos de ellas de carácter histórico-artístico, arquitectónico o que contengan algún elemento señalado de carácter cultural situado en este tipo de suelos.

3.—Los suelos destinados a determinados cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, por sus excelentes condiciones.

4.—Los sistemas acuíferos, debiendo mantenerse por su caracterización del paisaje y la creación de microclimas, todas las formas de vegetación de ribera.

5.—La Dehesa, caracterizada por su vegetación autóctona.

6.—Las vías pecuarias, cuya preservación es necesaria como espacios libres de uso público.

7.—Serán preservados de cualquier actividad constructiva los pasos de aves migratorias.

Y en general, deberán ser protegidos el suelo, la flora, la fauna, el paisaje, los cursos y masas de agua y demás elementos naturales.

En todo el Suelo No Urbanizable se marcan como premisas básicas de protección:

—La imposibilidad absoluta de construir, salvo en los casos establecidos en los artículos precedentes, para asegurar su mantenimiento y conservación y respetando en todo momento las distancias y demarcaciones establecidas por las normativas que sean de aplicación.

—Mantenimiento de la vegetación autóctona, perspectivas visuales y materiales naturales, prohibiéndose la introducción de cualquier elemento que altere la fisonomía original de la zona.

ARTICULO 160.—DELIMITACION

En los planos del término municipal, a escala 1:10.000, se recoge

la clasificación de todos los terrenos en dos tipos: suelo urbano y suelo no urbanizable. Este último se integra en una sola clasificación, entendiéndose que todo él constituye una zona a proteger, por la homogeneidad de su paisaje y el alto grado de conservación del mismo, no siendo necesaria, por tanto, la delimitación de zonas precisas.

CAPITULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE TRAMITACION DE OBRAS E INSTALACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

ARTICULO 161.—CONDICIONES GENERALES.

Todas las Normas para las obras reguladas en el capítulo 4.º «Licencias urbanísticas» y capítulo 5.º «Requisitos Generales para la Tramitación de Licencias» del Título I, serán de aplicación para las que se pretendan implantar o reformar en el suelo no urbanizable, además de las que específicamente se recogen en los artículos siguientes.

ARTICULO 162.—TIPOS DE OBRAS.

A los efectos de regular la tramitación de otorgamiento de licencias para edificios e instalaciones en el suelo no urbano, se dividen en cuatro grupos:

1. Pequeñas edificaciones autorizadas: Se incluyen en este tipo de edificaciones con un máximo de 25 metros cúbicos adecuadas para aperos y útiles de labranza, necesarias en las explotaciones agrarias y para cobijo ocasional de personas.

2. Edificaciones e instalaciones autorizadas: Corresponde a edificaciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso, a los planes y normas del Ministerio de Agricultura y de la Consejería de Agricultura de la Comunidad Autónoma, así como las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3. Edificaciones destinadas a viviendas: Corresponde a edificios destinados a vivienda de nueva construcción o que se proyecten como consecuencia de la modificación de edificaciones existentes, vinculados siempre a la explotación agrícola de la finca de ubicación.

4. Edificaciones e instalaciones de interés social: Corresponde a edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, nuevas industrias o su ampliación o modificación que hayan de emplazarse en el medio rural.

ARTICULO 163.—TRAMITACION DE LICENCIAS PARA PEQUEÑAS EDIFICACIONES AUTORIZADAS.

Se tramitarán por el procedimiento general para otorgamiento de licencias de obras, debiendo respetarse los condicionamientos de retranqueos a linderos y caminos que se establecen en estas Normas.

ARTICULO 164.—TRAMITACION DE SOLICITUDES PARA INFORMACION PREVIA.

Con objeto de evitar gastos innecesarios se establece la posibilidad de que las personas o entidades interesadas en realizar obras e instalaciones en suelo no urbano de los tipos 2, 3 y 4 puedan presentar su solicitud de «Informe sobre Estudio Previo» para que, comprobando los extremos del mismo y la viabilidad para su instalación en el medio rural por reunir los requisitos necesarios, pueda emitírsele informe con arreglo al cual puedan desarrollarse los proyectos de obras, cuya licencia otorgará directamente el Ayuntamiento, si emplean los requisitos recogidos en el citado informe.

En los artículos siguientes se establecen los requisitos a cumplir para informar estas solicitudes.

El otorgamiento de la licencia de edificación o implantación de instalaciones se regirá por el procedimiento general.

ARTICULO 165.—TRAMITACION DE SOLICITUDES DE INFORMACION PREVIA PARA EDIFICACIONES E INSTALACIONES AUTORIZADAS.

Las condiciones que se establecen pretenden comprobar que las obras solicitadas por su destino y ubicación pueden emplazarse en el suelo no urbanizable.

A estos efectos la tramitación de las solicitudes de «Informe sobre Estudio Previo» se desarrollarán del modo siguiente:

1. Se iniciará mediante solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, en la que se haga constar los siguientes extremos:

a). Datos de identificación de la persona física o jurídica, domicilio postal y carácter con el que se realiza la solicitud.

b). Descripción de las dimensiones del conjunto de las edificaciones e instalaciones que se pretenden implantar en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas previsibles en la explotación del peticionario, haciendo mención expresa sobre la forma en que se cumplen las condiciones en estas Normas.

c). Plano de situación de la finca donde se pretenda edificar la instalación con relación al núcleo urbano más próximo, con sus distancias a los linderos de la finca, con declaración firmada por

el solicitante de la veracidad de los datos aportados.

d). Plano catastral de la finca, con su superficie, la ubicación prevista para la edificación y situación de las edificaciones existentes en un radio mínimo de 200 metros con declaración firmada por el solicitante.

e). Certificación de la Cámara Agraria Local expresiva de la superficie y demás medios de producción de que conste la explotación agrícola del peticionario e informe de la adecuación de la edificación o instalaciones a la naturaleza y características de la explotación del peticionario de acuerdo con las normas del Ministerio de Agricultura o, en su caso, por el organismo correspondiente de la Diputación de Badajoz.

2. Presentado el «Informe sobre Estudio Previo» en el Registro General del Ayuntamiento, los Servicios Técnicos comprobarán si se cumplen los requisitos volumétricos, distancia a linderos y a otras edificaciones y las normas de protección reguladas en estas Normas Urbanísticas, emitiendo el informe correspondiente.

3. A la vista de los informes correspondientes el Ayuntamiento acordará lo pertinente y lo comunicará al peticionario. Si el acuerdo fuera favorable o con los condicionamientos que en su caso se establecieran, el peticionario, ateniéndose a dicho acuerdo, podrá presentar el proyecto correspondiente en solicitud de licencia de construcción, que podrá otorgar directamente el Ayuntamiento.

ARTICULO 166.—TRAMITACION DE SOLICITUDES DE INFORMACION PREVIA PARA EDIFICACIONES DESTINADAS A VIVIENDA.

Las viviendas que pretendan levantarse en suelo no urbano, así como la adaptación para vivienda de las construcciones agrarias existentes, deberán tener por finalidad la adecuada explotación de los recursos agrícolas, forestales o ganaderos y en general adaptarse al ambiente rural y paisaje en que se sitúen y no constituir núcleos de población. A estos efectos, la tramitación de las solicitudes de «Informe sobre Estudio Previo» se desarrollarán del modo siguiente:

1. Se iniciará mediante solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, en la que se haga constar los siguientes extremos:

a). Datos de identificación de la persona física o jurídica, domicilio postal y carácter con el que se realiza la solicitud.

b). Descripción de las dimensiones y características de la vivienda que se pretende construir o las modificaciones que se introducen en la edificación agraria para adaptarla a vivienda en su caso.

c). Plano de situación de la finca donde se pretenda la vivienda con relación al núcleo urbano más próximo, en el que se sitúen

las viviendas y edificaciones más próximas, con sus distancias a los linderos de la finca, con declaración firmada por el solicitante de la veracidad de los datos aportados.

d). Plano catastral de la finca, con su superficie, la ubicación prevista para la edificación y situación de los edificios existentes en un radio mínimo de 200 metros con declaración firmada del solicitante.

e). Relación de propietarios de las fincas colindantes en un radio mínimo de 200 metros, especificando nombre, apellidos y dirección postal.

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

3. La Comisión de Urbanismo de Extremadura, someterá el expediente a información pública durante quince días en la capital de la provincia.

4. Transcurrido dicho plazo, la C.U.E. adoptará la resolución definitiva. En la resolución habrá de valorarse la utilidad pública o interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad o interés no venga atribuida por aplicación de su legislación específica, así como las razones que determinan la necesidad de emplazarse en el territorio rural.

5. Recibida por el Ayuntamiento la resolución definitiva lo comunicará al peticionario. Si la resolución fuera favorable o con los condicionamientos que en su caso se establecieran, el peticionario, ateniéndose a dicho acuerdo, podrá presentar el proyecto correspondiente en solicitud de licencia de construcción que podrá otorgar directamente el Ayuntamiento.

ARTICULO 167.—TRAMITACION DE SOLICITUDES DE INFORMACION PREVIA PARA EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE INTERES SOCIAL.

Las condiciones que se establecen, pretenden comprobar que las obras e instalaciones solicitadas puedan autorizarse en este tipo de suelo en base a su consideración de interés social o por la necesidad de explotación de los recursos naturales o por ser más adecuado ese emplazamiento lejos de los núcleos habitados por las características nocivas o peligrosas de la instalación.

1. Se iniciará mediante la solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, en la que se hagan constar los siguientes extremos:

a). Datos de identificación de la persona física o jurídica, domicilio postal y carácter con que se realiza la solicitud.

b). Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.

c). Superficie ocupada por la edificación y descripción de las características fundamentales de la misma.

d). Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural y de que no se forma núcleo de población. Si se trata de instalaciones industriales, justificación de la necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable, descripción del proceso productivo, su clasificación en el Reglamento de Actividades Molestoas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y la forma en que se resolverán los servicios de accesos, agua, saneamiento y energía eléctrica.

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

3. La Comisión de Urbanismo de Extremadura, someterá el expediente a información pública durante quince días en la capital de la provincia.

4. Transcurrido dicho plazo, la C.U.E. adoptará la resolución definitiva. En la resolución habrá de valorarse la utilidad pública o interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad o interés no venga atribuida por aplicación de su legislación específica, así como las razones que determinan la necesidad de emplazarse en el territorio rural.

5. Recibida por el Ayuntamiento la resolución definitiva lo comunicará al peticionario. Si la resolución fuera favorable o con los condicionamientos que en su caso se establecieran, el peticionario, ateniéndose a dicho acuerdo, podrá presentar el proyecto correspondiente en solicitud de licencia de construcción que podrá otorgar directamente el Ayuntamiento.

ARTICULO 168.—SOLICITUDES DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. Las resoluciones favorables a las solicitudes de «Informe de Estudio Previo» tendrán una validez de seis meses desde la fecha de comunicación al interesado. Pasado dicho plazo, si varían las condiciones que motivaron la resolución favorable, podrá denegarse la licencia de construcción.

2. Los proyectos de construcción o instalaciones que se presenten en solicitud de licencia en el Ayuntamiento, como consecuencia de las condiciones establecidas a una solicitud de «Informe de Estudio Previo», se otorgarán por el Ayuntamiento tras la comprobación del cumplimiento en el proyecto correspondiente de las condiciones establecidas, con arreglo a la normativa general para otorgamiento de licencias.

3. Los proyectos de construcción o instalaciones que, sin Estudio Previo, se presentasen en solicitud de licencia en el Ayuntamiento, se tramitarán de acuerdo con los tipos clasificados, según la tramitación asignada a cada uno, en los requisitos de información recogidos en los mismos, pudiendo otorgarse la licencia si los informes correspondientes fueran positivos o con las observaciones que en su caso fueran pertinentes.

TITULO V

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO AFECTADO POR LAS LINEAS DE FERROCARRIL

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 169.—LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL.

Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas por los artículos 280 y siguientes del Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, sobre Policía de Ferrocarriles, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que figura en el siguiente esquema:

SUELO	ZONA DOMINIO PUBLICO	ZONA SERVIDUMBRE	ZONA AFECCION
No Urbanizable	8 mts.	de 8 a 20 mts.	de 20 a 50 mts.
Urbano	5 mts.	de 5 a 8 mts.	de 8 a 25 mts.

Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las siguientes:

La zona de dominio público: en esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

La zona de servidumbre: En esta zona no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, quien podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Presidencia y Trabajo

Secretaría General Técnica

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA

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.