



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO
Y TURISMO

*RESOLUCION de 24 de abril de 1996,
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación
del Territorio de Extremadura, por la que se
aprueba definitivamente la Revisión de las
Normas Subsidiarias de Planeamiento
Municipal de Hervás.*

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE HERVAS

NORMATIVA URBANISTICA

TITULO I

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

NATURALEZA, AMBITO TERRITORIAL, VIGENCIA, EFECTOS E
INTERPRETACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CAPITULO I

NATURALEZA Y AMBITO TERRITORIAL

Artículo 1.1. Las presentes normas, tienen la condición de Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal, conforme a lo previsto en el art. 73 del Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo, Real Decreto Ley 1/1992 de 26 de junio, así como el art. 91 y art. 93 del Reglamento de Planeamiento.

2. Las presentes Normas Subsidiarias tienen el carácter de municipal, abarcando la totalidad del Término municipal.

CAPITULO II

VIGENCIA

Artículo 2. 1. Las presentes Normas Subsidiarias tienen vigencia indefinida (art. 125 del T.R.L.S.); sin perjuicio de su revisión o modificación.

2. Podrán ser revisadas según lo establecido en el art. 126 del T.R.L.S. o por la aparición de circunstancias concretas, que obligue a una reconsideración de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias que imponga alteraciones estructurales o sustanciales de las mismas.

3. Las presentes Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento podrán ser modificadas conforme señalan los arts. 128 y 129 del T.R.L.S. y excepcionalmente si así se requiere justificadamente, para introducir rectificaciones de carácter aislado y escasa entidad o reajustes específicos en sus documentos o determinaciones siempre que no constituyan supuestos de Revisión, tal como se contemplan en los apartados anteriores.

CAPITULO III

EFECTOS

Artículo 3. 1. La entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias supone la modificación de las determinaciones y de las ordenaciones que se establecían en las Normas Subsidiarias anteriores, en cuanto se opongan a las mismas.

2. Las Normas Subsidiarias, conforme a los artículos 131, 133 y 134 del T.R.L.S. son ejecutivas, públicas y obligatorias.

3. La publicidad de las Normas comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que a tal efecto deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento.

4. La ejecutividad de las Normas implica la declaración de utilidad pública de las obras en él comprendidas y de la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios a las mismas, en particular por lo que se refiere a las que integran la infraestructura del territorio ordenado, así como la habilitación pública urbanística, según su respectiva competencia, de las potestades enunciadas en el artículo 132 L.S., en lo que fuera necesario al cumplimiento estricto de sus determinaciones.

5. La obligatoriedad de las Normas significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados.

El efecto de obligatoriedad supone, además, la vinculación a las determinaciones de las Normas, para el desarrollo de los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización.

CAPITULO IV

INTERPRETACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 4.—La interpretación de las Normas Subsidiarias, corresponde al Ayuntamiento de Hervás; sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos.

CAPITULO V

DOCUMENTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y GRAFISMOS

Artículo 5.

a) Documentos.

1. Todos los documentos de las presentes Normas Subsidiarias son idénticamente vinculantes.

2. En virtud del art. 80 del T.R.L.S., las Normas Subsidiarias vienen constituidas por los siguientes documentos:

a.—Memoria de Información

b.—Memoria de Ordenación

c.—Planos de Información y Ordenación

d.—Normas Urbanísticas, Ordenanzas Regulatoras y Fichas de Gestión de las Unidades de Ejecución.

b) Significado y alcance de los grafismos.

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, verdaderos proyectos jurídicos expresados gráficamente, con el mismo valor que los contenidos en las presentes normas subsidiarias.

2. La significación exacta de los grafismos utilizados en éstas Normas Subsidiarias, es precisamente la que se detalla en la Cartografía de las Normas Subsidiarias.

TITULO II

REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.—Conforme al art. 8 del T.R.L.S., la utilización del suelo deberá adecuarse a lo establecido en las presentes normas y a la clasificación y calificación urbanística que éstas expresan.

Artículo 7.—Estas Normas Subsidiarias clasifican el suelo en las siguientes clases: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable (art.9 T.R.L.S.)

CAPITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR

Régimen urbanístico en Suelo Urbano.

Artículo 8.—La Disposición Adicional 1.ª del T.R.L.S. establece para este municipio (menor de 25.000 habitantes) que no son de aplicación las normas relativas a la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo. En virtud de la Disposición Transitoria 1.ª 2.D., el aprovechamiento susceptible de apropiación será como mínimo el 85% del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución o del permitido por el planeamiento caso de no estar incluido el terreno en ninguna unidad de ejecución.

Régimen urbanístico del Suelo Apto para Urbanizar.

Artículo 9.—En Suelo Apto para Urbanizar, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación será el 85% del aprovechamiento tipo que resulte de lo establecido en las presentes Normas

para cada área de reparto, fijado en cumplimiento del art. 78 del T.R.L.S.

Derechos y deberes básicos de los propietarios

Artículo 10.—La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará los deberes legales establecidos en el art. 20 1.a, b, c, d, y e, del T.R.L.S.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas definidas en el art. 23 y desarrolladas en las secciones 3.ª, 4.ª, 5.ª y 6.ª del T.R.L.S. con la aplicabilidad señalada en los artículos precedentes de estas Normas.

Artículo 11.—Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales serán conforme a lo dispuesto en el T.R.L.S.

CAPITULO III

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 12.—El régimen general del S.N.U. será conforme a lo establecido en los arts. 15, 16 y 17 del T.R.L.S.

Artículo 13.—El régimen específico del S.N.U. viene contenido en las Normas Urbanísticas para este tipo de suelo.

TITULO III

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 14.—La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística y garantizará la distribución de cargas y beneficios.

Artículo 15.—La ejecución del planeamiento exigirá el cumplimiento de los deberes de cesión de terrenos con destino a dotaciones públicas y el deber de urbanización.

CAPITULO II

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo 16.—Requisitos para las actuaciones.

1. Zonas de aplicación directa: Se definen como las áreas de suelo

urbano en las cuales no es necesario otro requisito para la edificación, que la solicitud de licencia de acuerdo con lo previsto en estas Normas, teniendo por tanto los terrenos incluidos en esta categoría, la plena condición de solares.

2. Unidades de ejecución: Se definen éstas como aquellas áreas que, dado su estado de escaso desarrollo, deben realizar las cesiones obligatorias y gratuitas previstas y la ejecución de la urbanización.

Artículo 17.—Gestión del planeamiento en suelo urbano.

1. El desarrollo de las Unidades de Ejecución se realizará mediante figuras de planeamiento de desarrollo (P.E.R.I.; E.D.), los cuales deberán ser objeto de la tramitación que establece el T.R.L.S. y los reglamentos.

2. Cuando sea necesario y así se indique, los propietarios deberán presentar a trámite el correspondiente proyecto de reparcelación (normal o abreviado, según sea el caso), o de compensación según proceda en función del sistema de actuación. Hasta tanto éste no tenga aprobación definitiva, y hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad los terrenos resultantes, incluidos los de cesión al Ayuntamiento, no se podrá admitir al trámite la documentación subsiguiente.

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

4. Cada una de las unidades de ejecución dispone de las correspondientes condiciones particulares en cuanto a superficies y/o volumen construible, sistema de actuación, etc..., las cuales se detallan en sus correspondientes fichas de gestión.

Artículo 18.—Los Proyectos de Urbanización.

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

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

CAPITULO III

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO APTO
PARA URBANIZAR (S.A.U.)

Artículo 19.—El S.A.U. queda dividido en áreas o sectores que cada uno constituye una unidad de ejecución y una única área de reparto en aplicación del régimen de aprovechamiento que le corresponde.

Artículo 20.—Planes Parciales: Requisitos, documentación, condiciones particulares.

1. El suelo apto para la urbanización se desarrolla mediante Planes parciales. Dichos planes parciales serán redactados y ejecutados de acuerdo con las condiciones particulares que se establecen para cada uno de ellos.

Se establecen las siguientes condiciones generales para la redacción de los Planes Parciales:

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

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

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

c) La escala mínima de la documentación gráfica será de 1/1000 para los planos de ordenación. Cuando se tramite simultánea y/o conjuntamente la reparcelación o compensación con el P.P. existirá un plano de implantación general a escala 1/500. Por motivos excepcionales, tales como existencia de áreas consolidadas, litigios, etc... se admitirá la remisión a E.D. en zonas muy concretas de los

P.P. previa autorización municipal, sin que proceda ningún caso la generalización de este procedimiento.

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

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

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

2. Para la redacción de los Planes Parciales que desarrollan sus respectivos Sectores de Planeamiento, se estará a lo dispuesto en las fichas de gestión correspondientes que detallan las condiciones particulares que afectan a cada Sector.

Artículo 21.—Proyectos de urbanización: Requisitos mínimos, documentación.

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

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

3. El proyecto de urbanización podrá en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso en que las modificaciones afectaren en alguna medida a las previsiones del planeamiento

(alineaciones, ordenación, régimen de suelo, imposibilidad de construir las previsiones de planeamiento por medios normales, etc...), se tramitará simultáneamente con el proyecto de urbanización la correspondiente modificación del P.P.

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

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

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

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

7. Las especificaciones técnicas para los proyectos de urbanización en suelo apto para la urbanización serán las mismas que para el suelo urbano.

Artículo 22.—Ejecución de los sistemas generales.

1. La urbanización de los sistemas generales se realizará mediante el correspondiente plan especial y/o proyecto de urbanización o de

ejecución de viales, según proceda. Dichos proyectos en lo que les atañe, dispondrán de las mismas especificaciones consignadas en el artículo anterior, cumpliendo asimismo con lo dispuesto en la reglamentación específica que les afecte (Reglamento de Carreteras. Normalización de vías promovidas por la Diputación, etc...).

2. La redacción de los planes especiales y proyectos de urbanización de los sistemas generales será efectuada por entidades de derecho público, bien directamente o bien por contrato según las modalidades previstas en la Ley. El costo de su realización será asimismo sufragado con cargo a los fondos públicos, para la repercusión de estos costos, si hubiera lugar, el Ayuntamiento podrá arbitrar los mecanismos contributivos que estime imprescindibles, teniendo en cuenta para la elección del sistema el carácter de los sistemas generales (al servicio de toda la población).

TITULO IV

INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO

CAPITULO I

LICENCIAS DE EDIFICACION

Artículo 23.—Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.

Artículo 24.—Estarán sujeto a licencia los actos genéricos contenidos en el art. 242 del T.R.L.S.

Artículo 25.—Las licencias se otorgarán de acuerdo con las determinaciones de las presentes N.S. y de la legislación vigente. El procedimiento se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local.

Artículo 26.—A efectos de concesión de licencia, las obras se clasifican en obras mayores, obras de reforma y obras menores.

Necesitarán en cualquier caso, el proyecto pertinente firmado y visado por el Colegio Profesional correspondiente, excepto las consideradas obras menores que en ningún caso podrán afectar a la configuración arquitectónica del edificio.

CAPITULO II

CONSERVACION Y ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 27.—Los propietarios de las edificaciones deberán conservar en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 110 de la ley de Arrendamientos Urbanos y art. 245 T.R.L.S.

En cumplimiento de lo dispuesto en dicho art. 245 el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento. Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

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

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

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

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

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

Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el

coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

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

Simultáneamente y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

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

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

Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

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

Artículo 28.—Estado ruinoso de los edificios.

1. Aquellos edificios que se cataloguen dentro de los niveles de protección correspondientes en el Plan Especial quedarán exceptuados de la aplicación del régimen general de edificación forzosa y de concesión de licencias de derribo, conforme a la Ley del Patrimonio Histórico.

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

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

El procedimiento para la Declaración de ruina se especifica en el art. 247 del T.R.L.S.

CAPITULO III

PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

Artículo 29.—Las obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución el órgano municipal competente dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y se tramitará el oportuno expediente, conforme a lo establecido en el art. 248 del T.R.L.S. y siguientes.

CAPITULO IV

PARCELACIONES

Artículo 30.—Se considerará ilegal la parcelación que no cumpla la parcela mínima establecida en las presentes Normas Subsidiarias conforme a lo establecido en los art. 257 y 258 del T.R.L.S. Será necesaria la obtención de licencia de segregación de terrenos en cualquier tipo de suelo, (S.U., S.A.U. o S.N.U.)

Artículo 31.—Para poder otorgar escrituras de división de terrenos por parte de Notarios y Registradores de la Propiedad, deberá acreditarse el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente.

TITULO V

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

CAPITULO I

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 32.—1. A los efectos de una correcta interpretación de estas Normas, cuantas veces se empleen los términos o conceptos definidos en los epígrafes siguientes, se estará al significado taxativo expresado en los mismos.

Artículo 33.—Alineaciones

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

2. Alineación exterior o de calle.—Fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares.

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

4. Alineación fija de fachada.—Establece el límite a partir del cual se levanta la edificación. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones y miradores y escaparates o vitrinas regulados por el resto de condiciones de la presente normativa

En ciertos casos, la documentación gráfica fija alineaciones de fachada obligatorias, no existiendo tolerancia para separarse de ellas; o máximas, encuyo caso el edificio puede situar su fachada sobre la alineación o retranqueada de la misma, en parte o en totalidad.

Artículo 34.—Rasantes y retranqueos

1. Rasante oficial.—Es el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de mediación de altura.

2. Rasante actual.—Son los perfiles longitudinales de las vías actuales.

3. Retranqueo de fachada.—Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela y las líneas de edificación.

4. Chaffán.—Es el truncado de la intersección o esquina de dos alineaciones oficiales de fachada.

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

Artículo 35.—Frente de solar.

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

2. Frente mínimo.—Es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter de edificable o no edificable en cada Parcela.

Como excepción a lo anterior se considerarán edificables aquellas parcelas con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que estén recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación inicial de estas N.S. y/o en la documentación que acompaña a estas N.S.

No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resultan menores de los consignados en las Normas Particulares de cada zona.

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

Artículo 36.—Fondo de solar.

1. Definición.—Se entiende como tal la dimensión medida perpendicularmente en cada punto de la alineación exterior o de calle, siendo el fondo máximo para la consideración de solar de 35 m.

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

Artículo 37.—Fondo Edificable.

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

2. Fondo máximo edificable.—Es la máxima dimensión edificable para la edificación principal de cada parcela establecida bien en las Normas particulares de cada zona, bien en la documentación gráfica que desarrollen las presentes N.S.

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

Artículo 38.—Parte de Parcela edificable.

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

Artículo 39.—Superficie ocupada.

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

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

Artículo 40.—Superficie máxima construible. Superficie total edificable.

1. Definición.—Es la suma de la superficie correspondiente a todas

las plantas construibles en una determinada parcela exceptuando las superficies bajo rasante destinadas a aparcamiento.

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

2. Coeficiente de edificabilidad.—Es el cociente de la superficie máxima construible sobre rasante y la superficie de parcela, expresado en m^2/m^2 , o bien el cociente del volumen máximo construible sobre rasante y la superficie de parcela, expresado en m^3/m^2 .

El coeficiente de edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie de parcela neta (solar), o la superficie total (polígono) de la actuación, incluyendo sistemas generales e interiores (en el caso del suelo urbanizable) o cualquier tipo de calle y área de cesión (en los demás casos).

Artículo 41.—Superficie libre.

1. Definición.—Es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

2. Patio de parcela.—Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

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

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

4. Patio inglés.—Es el patio de parcela por debajo de la Rasante Oficial Actual de la acera o terreno.

5. Plazas y jardines al servicio de las unidades de actuación.—Son aquellas áreas previstas como tales en las presentes N.S., o en los documentos que los desarrollen, cuyo destino es el uso y disfrute permanente por parte de la población con fines de esparcimiento y uso de juegos infantiles o de adultos, celebraciones esporádicas.

Artículo 42.—Altura libre de Plantas.

1. Definición.—Es la distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

2. Planta baja.—La planta baja es aquella cuya cota del nivel superior del piso se encuentra comprendida en una distancia de más

o menos un metro treinta respecto de la rasante oficial o del terreno.

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

3. Altura mínima libre de plantas.—Es la mínima altura libre que se permite para una planta, medida desde el nivel del suelo, a la cota inferior del forjado del techo. Se fija en 3,20 metros para la planta baja, cuando el uso de aquella sea distinto del residencial, y en 2,50 metros para las demás Plantas, incluida la baja si su uso es residencial.

En espacios abuhardillados habitables, no se permite que la altura del paramento vertical interior de fachada sea menos de 1,50 metros, con independencia del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que puedan ser aplicables en función del uso.

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

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

Artículo 43.—Altura máxima de la edificación.

1. Definición.—La altura máxima de la edificación es la que media entre la rasante oficial o del terreno y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación sólo se podrán elevar torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado del 50% de pendiente que se apoya en la arista de coronación.

2. Arista de Coronación.—Es la intersección del plano exterior de la fachada (o de la alineación oficial de fachada) con el plano exterior de cubierta.

Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por la cara superior del elemento constructivo cerrado u opaco más alto que exista en el edificio en su fachada.

3. Procedimiento de medición.—La altura admitida para las edifica-

ciones se medirá en la vertical del frente del solar, desde la rasante de la acera hasta la Arista de Coronación.

También se medirá en la línea establecida por el fondo máximo edificable, en las mismas condiciones, así como en las fachadas laterales de la edificación. Cuando la rasante en cualquier frente edificado presente desnivel, la altura máxima admitida se medirá en el punto más alto de cada uno de los tramos de cinco metros en los que pueda subdividirse el perímetro del volumen edificado.

4. Solares con más de un frente.

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

2) Cuando un solar linde por dos frentes opuestos con calles, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana, hasta su respectivo fondo máximo edificable, o bien hasta el punto medio de la separación de los frentes opuestos, en el caso de que esta separación sea menor que la suma de los fondos edificables.

5. Solares con desniveles a espacios públicos.—Solares con desnivel en la calle.—Se medirá la altura en el punto más desfavorable. Si supera 1.75 m. se computará como planta.

6. Solares con rasantes de las alineaciones exteriores opuestas a distinto nivel.—La altura máxima, se medirá por cada rasante.

El volumen resultante admitido, será prolongado con una pendiente de 50% desde la línea de coronación de la rasante más baja, hasta el plano medio (o bisectriz) paralelo en las fachadas.

Artículo 44.—Edificabilidad de Parcela.

1. Definición.—Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos:

- Edificación principal
- Edificación secundaria

Estas a su vez pueden subdividirse en:

- Edificación sobre rasante
- Edificación bajo rasante

2. Edificación principal.—Es la edificación que dentro de cada parcela se halle comprendida entre las alineaciones exteriores o de

calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

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

4. Altura máxima de la edificación secundaria.— Es la distancia máxima desde cualquier punto del terreno al elemento constructivo (peto, barandilla, etc...) superior de dicha edificación secundaria, en cualquier caso, nunca será superior a 3.60 metros de altura.

5. Edificación sobre rasante.—Es la definida por las plantas de la edificación cuya cota de nivel superior de forjado de techo se sitúa a una altura superior a 1,30 metros con relación a cualquier punto de contacto con el terreno.

6. Edificación bajo rasante.—Es la definida por las plantas de edificación cuya cota de nivel superior de forjado de techo se sitúa a una altura máxima de 1.30 metros en relación a cualquier punto de contacto con el terreno.

Artículo 45.—Toldos, marquesinas y cornisas.

1. Definición.—Son los elementos constructivos que sobresaliendo de la Alineación de Fachadas, y escarapes sirven tanto para proteger de los elementos naturales como para realizar y significar accesos, huecos o impostas de dichas fachadas.

2. Toldos.—En cualquier punto la altura libre mínima sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2.30 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos de los mismos que dejen libre una altura de 2.10 metros.

El saliente máximo será inferior en 0.40 metros al ancho de la acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

3. Marquesinas.—En cualquier punto la altura máxima libre sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2.30 metros, y su saliente máximo será inferior en 0.40 metros al ancho de acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

Como excepción a lo anterior, en el caso de que la longitud máxima de la marquesina medida desde la Alineación Oficial de fachada sea superior a 2 metros, la altura libre mínima será de 2.50 metros.

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

4. Cornisas.—El saliente máximo de una cornisa respecto de la Alineación Oficial de fachada será de 70 cm., medidos perpendicularmente a cualquier punto de aquella.

CAPITULO II

CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE EN LA EDIFICACION

Artículo 46.—Usos de la edificación.—A efectos de las presentes Ordenanzas se clasifican los usos del siguiente modo:

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

Artículo 47.—Uso de Aparcamiento-cochera.

1. Definición.—Se define como uso de aparcamiento-cochera a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

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

2. Clasificación.—A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen:

Grupo I. Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso.

Grupo II. Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales.

Grupo III. Servicios públicos de transporte, sin talleres al público.

Grupo IV. Estaciones de servicio.

Grupo V. Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados, así como pistas de prácticas de conducir.

Grupo VI. Estacionamientos de bicicletas.

3. Condiciones de los locales.—A los efectos de cumplimiento de la capacidad de cada local, que se estime máximo, el proyecto del local destinado a Aparcamiento-cochera-garaje grafiará las plazas. Una vez construido el edificio, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.

Altura libre mínima: Será superior a 2.30 metros, medidos en cualquier punto del local, admitiéndose cuelgas de elementos estructurales o instalaciones que dejen libre una altura de 2.10 metros.

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

El espacio de acceso mínimo dentro del edificio tendrá 3 metros de anchura y 4.50 metros de fondo con piso de pendiente no superior al 2 por ciento, no pudiendo desarrollarse en él ninguna actividad.

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

Las vías de reparto: El ancho mínimo cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados serán de 4.5 metros pudiéndose reducir a 4 metros si se encuentran a menos de 60 grados.

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

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

1. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasan un metro de altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales, alejados 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construc-

ciones colindantes y, si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2.50 metros.

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

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

Protección contra incendios: Será obligatoria la instalación de un extintor de polvo y gas (o sistema equivalente) de 10 Kg. a cada 100 metros cuadrados o fracción superior al 25%. Asimismo, el garaje dispondrá de un grifo con record y manguera por cada 500 metros cuadrados, o en su defecto, lo establecido en el acceso de garajes de la NBE-CPI-91, de obligado cumplimiento.

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

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

Cada plaza de estacionamiento de bicicleta deberá estar provista de los elementos necesarios para que el usuario de la misma pueda asegurar su vehículo y protegerlo contra el robo.

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

Las diferentes plazas existentes, sea cual sea el sistema elegido para las mismas, deberán estar numeradas y singularizadas, de manera que los usuarios puedan adjudicarse un puesto fijo.

Artículo 48. Uso Residencial.

1. Definición, dimensión y programa mínimo.—Se define el uso residencial como aquel destinado a la vivienda de persona y/o a despacho profesional anejo a la vivienda del propietario. Este último

uso sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita, y/o cuando no medie oposición justificada por parte de los otros inquilinos de una finca.

En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará éste como uso básico. No obstante, se tramitará la solicitud de la apertura de dicho despacho con arreglo a lo establecido en la legislación vigente. El Ayuntamiento podrá denegar este uso si se demostrare que implica un tráfico de personas y/o cosas que le hicieran más propio de ser incluido en otro uso distinto.

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

Salvo para las viviendas situadas en áreas de ordenanza tradicional y transición, para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas ordenanzas, y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las viviendas Sociales, editado por el MOPU. Si dicho Ministerio editara versiones posteriores al más reciente, siempre que ni uno ni otro dispongan nada que contradiga la normativa urbanística de estas N.S. La vivienda mínima que se autorice estará compuesta de cocina, baño completo, estar y un dormitorio, no pudiendo tener una superficie útil menor de 40 m².

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

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

2. Clasificación.—Se establecen en función de los grados, de la intensidad y modos de ocupación del suelo. Estos son:

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

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

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

3. Patios y ventilación.

Patios cerrados.

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

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

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

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

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

Patios abiertos.

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

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

3) En edificación abierta se permiten con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a tres metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

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

Patios mancomunados.

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

a.—La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pú-

blica, en Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

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

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

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

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

Acceso a los patios.—Todos los patios deberán tener acceso desde los elementos comunes.

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

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

5. Escaleras.

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

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

3) El ancho de cada tramo será superior a 1,30 metros, en edificios de más de cinco plantas. En los de menos altura.

El ancho será como mínimo de un metro.

4) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose, excepto en las claves tradicional y transición, los peldaños compensados, y no pudiendo sobrepasar la contrahuella una altura de 18,50 centímetros ni la huella ser inferior a 28 centímetros.

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

6) Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador,

cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a ocho metros.

6. Agua y Electricidad.

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

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

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

| | | |
|----------------------------------|-------|-------|
| PERSONAS DEL PROGRAMA FAMILIAR | 2 A 6 | 5 A 8 |
| NIVEL POSIBLE ELECTRIFIC. (EN W) | 5.000 | 8.000 |

Los circuitos interiores estarán diferenciados.

La dotación mínima será:

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

7. Basura y evacuación.—Todas las viviendas se someterán a los dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales.

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

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

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

10. Viviendas para minusválidos.—Al respecto, y con el fin de garantizar suficiente número de viviendas y su adecuación a los requerimientos de los discapacitados físicos y/o sensoriales, se estará a lo dispuesto en el R.D. 355/1980 de 25 de enero (B.O.E. 28/2/1980) así como las condiciones de diseño del R.D. 3.148/1978 de 10/11 y O.M. de 3 de marzo de 1980 (B O.E. 18/3/1980).

11. Protección contra incendios.—Se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI-91 o las que posteriormente se aprobaran.

Artículo 49. Uso Industrial.

1. Definición.—Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados a la obtención, transformación y almacenamiento de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Incluye también talleres de reparación de automóviles.

A efectos de las presentes Ordenanzas, los usos industriales se regulan tanto en función de las molestias, y las alteraciones que pueden producir sobre el medio ambiente, como del entorno en que se ubican.

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

2. Clasificación.—Se establecen cinco categorías dentro del uso industrial:

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

2.^a.—Comprende actividades solamente compatibles con usos no residencial.

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

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

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

3. Situación relativa.—Se refiere a las distintas modalidades de situación de las industriales entre sí y con relación a otros usos. Se distinguen cuatro modalidades:

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

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

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

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

Artículo 50. Uso Comercial.

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

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

2. Clasificación.—Se establecen siete grupos dentro del uso comercial:

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

Grupo II.—Comercio ocasional, constituido por el resto del comercio al por menor (grupos 642 a 647, y los 671 y 879), los servicios personales (Agrupación 97), sucursales bancarias, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de 250 m².

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

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

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

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

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

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

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

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

3) En caso de construirse sótano, la altura libre mínima será de 2.60 metros, debiendo estar necesariamente legado a la actividad de la planta baja del edificio y solamente para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.

4) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de 1 metro para los grupos I y II, y de 1.30 metros para los grupos III, IV y V.

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

Por cada 200 m² o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación.

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

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

6) Los locales comerciales del ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observa como mínimo las pres-

cripciones contenidas en las presentes Normas en tanto no se modifiquen las N.S.

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

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

Artículo 51.—Uso de Oficinas.

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

2. Clasificación.—Se distinguen dos grupos a efectos de las presentes ordenanzas:

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

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

3. Condiciones de los locales.—3.1. Los locales de uso de oficinas, además de la legislación vigente, en cuanto le fuere de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

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

4) En el caso de construirse sótano, la altura libre mínima será de 2.60 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y sólo para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.

5) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1 metro para el Grupo II y de 1.30 para el Grupo I.

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

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

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

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

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

4. Locales con uso fuera de ordenación.—Los usos existentes en primitivos edificios disconformes con las presentes N.S., por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc. .), se mantendrá con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad. No se permitirán ampliaciones de dichos usos.

Artículo 52.—Uso Hotelero y Hostelero.

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

2. Clasificación.—A efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

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

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

Grupo III—Establecimientos para alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de tiendas, comedores, garajes, pistas deportivas, etc., (661, 652, y 669 de la C.N.A.E.).

3. Condiciones de los locales.—Los locales tendrán que cumplir la

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

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

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

Artículo 53.—Uso Cultural, Espectáculos y Salas de Reunión.

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

2. Clasificación.—A efectos de las presentes ordenanzas se establece:

Grupo I—Establecimientos de hasta cien asistentes.

Grupo II—Establecimientos entre cien y trescientos asistentes.

Grupo III—Establecimientos de más de trescientos asistentes.

Grupo IV—Establecimientos para espectáculos al aire libre.

3. Condiciones de los locales.—En todos los casos y categorías cumplirán las condiciones fijadas por la normativa vigente.

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1.30 metros.

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

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

Artículo 54.—Uso Educativo.

1. Definición.—Es el uso que corresponde a los edificios y locales públicos y privados que se destinan principalmente a la Enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

2. Clasificación.—A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen :

Grupo I—Corresponde a los Centros académicos y de Educación de adultos de hasta 40 plazas.

Grupo II—Corresponde a los Centros académicos y de Educación de grupos de hasta 80 plazas.

Grupo III—Corresponde a los Centros académicos y de Educación de adultos de más de 80 plazas.

Grupo IV—Guarderías infantiles.

Grupo V—Centros de educación preescolar, EGB, BUP, FP y Educación Especial.

3. Condiciones de los locales.—Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:

- 1) Se establece una superficie mínima de dos metros cuadrados netos de aula por alumno.
- 2) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales será de un metro para el Grupo I y de 1.30 metros para los Grupos restantes.
- 3) Para todos los grupos, se proveerán aseos independientes para hombres y mujeres.
- 4) Los locales de enseñanza serán exteriores y dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.
- 5) Se dispondrá de alumbrado de emergencia a razón de 15 lux/m².

Artículo 55.—Uso Sanitario.

1. Definición.—Es el uso que corresponde a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

2. Clasificación.—A los efectos de las presentes ordenanzas se establece:

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

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

Grupo III—Otros centros veterinarios.

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

Artículo 56.—Uso Religioso.

1. Definición.—Es el uso que corresponde a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

2. Clasificación.—A los efectos de las presentes ordenanzas se establece:

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

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

3. Condiciones de los locales.—Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en el caso del grupo II, las residencias cumplirán las condiciones del uso hotelero.

En todo caso, para las construcciones comprendidas en el grupo I se estará a lo dispuesto para los edificios de uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente, y en especial a los que se refiera a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad frente a pánico, incendio, etc...

Artículo 57.—Uso Deportivo.

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

2. Clasificación.—A los efectos de las presentes ordenanzas, se establece:

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

Grupo II—Espacios y locales para las prácticas deportivas con espectadores (rúbrica 968 del C.N.A.E.).

3. Condiciones de los locales.—Cumplirán las disposiciones fijadas por las disposiciones vigentes, y para las del Grupo II las condiciones fijadas para el uso espectáculos-salas de reunión.

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

Artículo 58.—Uso de espacios libres, zonas verdes y de acampada.

1. Definición.—Es el uso que corresponde para aquellos espacios destinados a las plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, protección y aislamiento de las vías de la red principal, de las zonas y composición estética de la ciudad. Se incluye igualmente el uso de acampar al aire libre.

2. Clasificación.—A los efectos de las presentes ordenanzas se establecen dos grupos:

Grupo I—Espacios libres y zonas verdes.

Grupo II—Acampadas de turismo.

3. Condiciones.—Los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos incluidos como sistemas general de nivel público. Sólo se permitirán construcciones para servicios como evacuatorios pequeños, almacenes para herramientas de conservación y mantenimiento, e instalación de bares y quioscos de una superficie total edificable de 30 m² por unidad.

El uso de acampada deberá cumplir las siguientes particularidades:

1) Cumplirán lo establecido en el R.D. de 27 de agosto de 1982, O.M. de 28 de julio de 1966. Decreto 3.787/1970 de 19 de diciembre (B.O.E. 18 de enero de 1971) y restante normativa específica.

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

3) La dimensión mínima de terreno adscrito a un campamento de turismo, deberá constituir una finca única de 6.000 m² a 15.000 m² para los intervalos de capacidad antes expresados, equivalente a 30 m² brutos por acampado y 15 m² útiles.

4) Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso, adquirirán la condición de indivisible, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

5) Los campamentos de turismo se consideran como uso Autorizable, en la categoría de Suelo o Urbanizable que así se especifique. Entre la documentación exigible para campamento de turismo, en el que se recojan todos los datos técnicos y de diseño exigido en los artículos siguientes.

Deberá incluir también un Estudio de Impacto Ambiental.

6) El cambio de uso, o abandono del uso, de campamento de turismo, exigirá trámite análogo al de su autorización, con posibilidad de perder, de esta forma, el carácter indivisible condicionado por el apartado 4).

7) La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidos en el Proyecto.

8) La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 500 m.

9) Será de aplicación de O.M. 2/10/1957, sobre instalaciones en cercanías a carreteras y caminos.

10) Los campamentos de turismo contarán con un acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.

11) Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampadas de capacidad.

12) El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 m. El ancho mínimo será de 3 metros, para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.

13) La existencia del viario o infraestructura que exijan estas instalaciones, en ningún caso podrán generar derecho de reclasificación del suelo.

14) Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 metros.

15) Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y números que determine la legislación específica.

16) En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantía de conservación y funcionamiento adecuadas.

17) Se recomienda el servicio de restaurante que podrá seguir funcionando fuera de temporada. Su dimensionamiento, así como el de las restantes edificaciones complementarias, responderá a las necesidades reales del campamento.

18) Ninguna edificación podrá tener más de una planta.

19) Se recomienda la utilización de terrenos de dimensiones regulares y proporción, frente igual a uno, fondo igual a dos, para mejor aprovechamiento de la superficie de acampada.

20) Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de tres metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de 5 metros.

21) El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse con árboles o arbustos.

22) Deberá preverse una superficie del quince por ciento de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el Perímetro de protección.

23) Las plantas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 metros de la carretera de acceso y 30 metros del camino de acceso.

Artículo 59. Uso Agropecuario.

1. Definición.—Se consideran agropecuarios los usos relacionados di-

rectamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

2. Clasificación.—A los efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

Grupo I. Almacenado y/o secado de productos agrícolas por medios naturales.

Grupo II. Secado de productos agrícolas por medios artificiales.

Grupo III. Orticultura en pequeña explotación doméstica para consumo propio.

Grupo IV. Viveros e invernaderos con espacio o construcciones dedicadas al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados.

Grupo V. Cultivos agrícolas intensivos o extensivos para el mercado o autoconsumo.

Grupo VI. Ganadería doméstica en pequeña explotación para consumo propio (avícola y conejera hasta 15 aves y 25 conejos).

Grupo VII. Ganadería extensiva vinculada a la utilización directa de los recursos del suelo.

Grupo VIII. Ganadería intensiva con estabulación de ganado: vacuno, ovino, caprino, caballar, mular, asnal, porcino, avícola (más de 15 aves) y cunicultura (más de 25 conejos).

Grupo IX. Apicultura.

Grupo X. Piscicultura en explotaciones fuera de los cauces de los ríos.

Grupo XI. Forestal.

3. Condición.—Las construcciones destinadas a este uso estarán a los dispuestos en la legislación agraria sobre el particular, quedando, en todo caso, prohibido el secado y curado de productos agrícolas por medios artificiales en locales situados en planta baja de edificaciones destinadas a otro uso.

Las edificaciones respetarán el entorno natural, y no serán realizadas con materiales provisionales.

CAPITULO III

ORDENANZAS REGULADORAS EN EL SUELO URBANO

SECCION I. TRADICIONAL.

Artículo 60.—La zona del Casco Antiguo del Barrio Judío queda pendiente de que se complete la tramitación del Plan Especial de Protección y Rehabilitación redactado para la misma.

SECCION 2. TRANSICION.

Artículo 61. DEFINICION.—Corresponde ésta a edificaciones unifamiliares y colectivas como evolución del casco antiguo en un primer ensanche.

Artículo 62. ALINEACIONES Y RASANTES.—Según plano de alineaciones.

Artículo 63. FRENTE MINIMO.—En general según parcelación existente deducida del plano catastral, si no está definido, 9 m.

Artículo 64. FRENTE MAXIMO.—Será como máximo de 20 m., debiendo igualar cornisa, no permitiéndose entre alturas de cornisas desfases mayores de 0,80 m.

Artículo 65. FONDO MAXIMO EDIFICABLE.—El existente, en nueva edificación según plano de alineaciones.

Artículo 66. SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION.—100% entre alineaciones una vez obtenido el fondo máximo edificable, 80% en el caso de que no se den alineaciones interiores.

Artículo 67. ALTURA DE LA EDIFICACION.—Altura máxima: 3 plantas (10 metros máximo)

Artículo 68. EDIFICABILIDAD.—La resultante de aplicar los artículos precedentes.

Artículo 69. VUELOS.—Se permiten los balcones enmarcando el hueco, pudiendo separarse del borde del hueco 40 cm. como máximo.

Se prohíbe resolver el vuelo como prolongación del canto del forjado.

El vuelo máximo permitido es de 40 cm.

La altura mínima del vuelo desde la rasante de la calle será de 3,20 m.

Artículo 70. CUERPOS VOLADOS.—Se prohíben los cuerpos volados.

Artículo 71. ORDENANZAS ESTETICAS Y NORMAS DE APLICACION.

a) Cubiertas.—Las cubiertas serán inclinadas, con cubreras paralelas a fachada. La pendiente no superará el 50% contado a partir de la línea de la cara superior del forjado, aunque se permite elevar hasta 40 cm. de petril en línea de fachada.

Se permite el aprovechamiento del volumen bajo cubierta para usos anexos a la vivienda. Se prohíbe las soluciones abuhardilladas en cubierta como aprovechamiento a efectos de edificabilidad, en todo caso, doblados y buhardillas computan como plantas.

La cubrición será con teja curva.

Se permitirá la cubierta plana siempre que no se manifieste en fachada, el espacio cubierto con esta solución no superará el 15% del total de la superficie de cubiertas.

b) Aleros.—Se prohíbe la realización de aleros mediante la prolongación del forjado.

c) Huecos.—La proporción hueco/macizo será siempre inferior a la unidad.

La separación mínima de huecos horizontales será de 1m.

No se admite traza de huecos unidos verticalmente rasgando la fachada.

d) Materiales.—En los acabados se utilizarán materiales y tratamientos semejantes a los tradicionales existentes en el entorno.

Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que el resto de la fachada, se prohíbe expresamente dejar fábricas de ladrillo visto.

Artículo 72. USOS DE LA EDIFICACION.

a) Aparcamiento-cochera (para nueva edificación). Permitido en Grupo I y VI, prohibido en todos los demás.

Se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda o por cada 100 m² de uso comercial o de oficina construida, para todo tipo de edificación, a menos que se justifique que es imposible su realización por condiciones estéticas o de otro tipo.

Se admite el cumplimiento de esta obligación mediante la provisión de la plaza de garaje en otro lugar distinto del edificio para el que se solicite licencia, siempre que se encuentre en el interior de la misma zona de ordenanza y que el instrumento notarial asegure la indivisibilidad de la propiedad entre la vivienda y la plaza de garaje.

b) Vivienda permitida en Grupo I y II.

c) Industria. Permitida la primera categoría en situaciones A y B. Si es en planta sótano sólo se permite almacén y aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

d) Comercio. Permitidos los Grupos I y II. En sótano, sólo cuando a éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja: sólo para almacén y aseos.

e) Oficinas. Permitidas en Grupo I en planta baja y sótanos para almacén o aseos cuando a éste se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja. El Grupo II permitido en planta baja y primera con acceso independiente a través del local de planta primera.

f) Hostelería y Hoteles. Permitido en sus tres Grupos en edificio exclusivo o permitido en el Grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén o aseos siempre que su acceso sea a través del interior del local de planta baja.

Permitido el Grupo II en planta baja así como en plantas primera y sótano (en esta planta sólo para almacén o aseos) siempre que su acceso sea a través del local en planta baja. Permitido el Grupo III en todas las Plantas.

g) Cultural, espectáculos y salas de reunión. Permitido el Grupo I en planta baja y planta primera. Permitido el Grupo II en planta baja y planta primera, con acceso independiente o a través del local principal de planta baja. Permitido el Grupo III sólo en edificio exclusivo. Permitido el Grupo IV sólo en planta baja. Permitido el Grupo V sólo en edificio exclusivo.

h) Educativo. Permitido el Grupo I en plantas baja y planta primera.

Permitido el Grupo II en planta baja; planta primera con acceso independiente o a través del local principal de planta baja. Prohibido el Grupo III sólo en edificio exclusivo. Prohibido el Grupo IV sólo en planta baja. Prohibido del Grupo V sólo en edificio exclusivo.

i) Sanitario. Permitido sólo el Grupo II.

j) Religioso. Permitido en sus dos grupos. Los locales de culto sólo en planta baja o edificio independiente, con accesos distintos de los de las viviendas.

k) Deportivo. Permitido en Grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén y aseos con acceso a través del local de planta baja.

l) Agropecuario. Permitido el Grupo I, dentro de las limitaciones que otras ordenanzas municipales pudieran imponer. Prohibidos todos los demás.

SECCION III. EXTENSION MIXTA (EM).

Artículo 73. Definición.—Edificación compatible unifamiliar y plurifamiliar.

Artículo 74. Alineaciones.—La línea de edificación exterior deberá ajustarse al menos en 2/3 de su longitud, bien a la alineación exterior o bien a un retranqueo frontal de 3 metros.

Las alineaciones interiores serán libre.

Artículo 75. Retranqueo.

a) Edificación colectiva:

No existe retranqueo obligatorio a fachada y se obliga a retranqueos laterales y al fondo de la parcela de 3 m.

b) Unifamiliar agrupada, el retranqueo a fachada y a fondo de parcela será de 3 m.

c) Unifamiliar aislada, retranqueo a todos los linderos de parcela de 3 m.

CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 76. Parcela mínima.

Para nuevas parcelaciones:

a) Para la edificación colectiva y unifamiliar aislada será de 250 m².

b) En unifamiliar agrupada será de 100 m².

Tolerándose parcelas menores con edificación existente.

En Artículo 77. Frente mínimo.

El frente mínimo será:

a) En edificación colectiva y unifamiliar aislada, será de 15 m.

b) En unifamiliar agrupada, será de 6 m.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 78. Ocupación.—La ocupación máxima sobre parcela neta será:

a) En edificación colectiva y unifamiliar agrupada el 60%.

b) En unifamiliar aislada, el 50%.

Artículo 79. Altura de la edificación.

La altura de la edificación será de 3 plantas y 11 m de altura para la edificación colectiva.

La altura de edificación será de 2 plantas y 8 m de altura en edificación unifamiliar aislada y agrupada.

Artículo 80. Edificabilidad.—La edificabilidad máxima medida sobre parcela neta será:

a) En edificación colectiva 2 m²/m².

b) En edificación unifamiliar agrupada 1,5 m²/m².

c) En edificación unifamiliar aislada 1 m²/m².

Artículo 81. Vuelos y Cuerpos Volados.—Se distinguen tres tipos de vuelos a efectos de estas Normas:

a) Cuerpos volados, aquéllos que tengan sus tres paramentos a fachada cubiertos y cerrados.

b) Terrazas, si tienen al descubierto alguno o todos sus paramentos y con dimensiones suficientes para permitir la estancia de personas.

c) Balcones, si tienen todos sus paramentos al descubierto, poseyendo solamente elementos de protección contra caídas.

Los cuerpos volados sólo se permiten en calles de anchura mayor de 8 m. y su vuelo respecto a fachadas será como máximo 1 m. y no superará el 10% del ancho de calle; no ocuparán más del 30% de la longitud de la fachada y deberán retirarse de las medianerías contiguas una vez la dimensión del vuelo y como mínimo 0.40 metros.

Las terrazas tendrán las mismas limitaciones que las señaladas en el punto anterior. Si se combinan ambas soluciones, el vuelo total no ocupará más de 50% de la longitud de la fachada.

Los balcones no volarán más del 10% del ancho de la calle y como máximo 1 m. Sus antepechos no podrán ser macizos.

Sólo podrán construirse voladizos, de cualquier tipo, a una altura superior a 3,50 m. sobre el nivel del acerado en todos sus puntos.

Artículo 82. Cubierta.—Se permiten cubiertas planas e inclinadas; la pendiente de las inclinadas, no superará el 50%. El arranque de los planos inclinados de cubierta será la línea de cornisa coincidente con la cara superior del forjado de la última planta.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que se haga comportar como edificabilidad la superficie comprendida a partir de 1.50 m. de altura hasta el plano inferior del faldón de la cubierta.

Podrá iluminar y ventilar bien en el plano inclinado de cubierta o bien mediante huecos tipo mansarda siempre que no supere el 10% del perímetro de la cubierta.

En ningún caso la superficie ocupada en planta bajo cubierta podrá constituir una unidad funcional de vivienda, sino que tal espacio deberá quedar adscrito al espacio subyacente de la vivienda de la planta superior.

Artículo 83. Sótanos y semisótanos.—Se permite la construcción de sótanos siempre comprendidos dentro de la máxima ocupación permitida sobre la parcela. Todo semisótano cuya cara superior de forjado se eleva más de 1.30 m con cualquier rasante del terrero en contacto con la edificación, computará a efectos de edificabilidad, excepto la rampa de acceso.

Artículo 84. Patios.

Patios abiertos a fachada: Se permiten siempre que no supere 1/3 de la longitud de la fachada siendo la anchura mínima igual a la altura de la edificación.

Patios cerrados o interiores: Exclusivamente para ventilación e ilu-

minación de estancias, con una dimensión mínima de 1/3 de la altura de la edificación con un mínimo de 3 m. de diámetro.

Artículo 85. Usos de la edificación.

a) Aparcamiento-cochera. Permitido en los Grupos I, II y VI. Prohibido en todos los demás.

b) Vivienda. Permitida en los Grupos I y II. Prohibido en el Grupo III.

c) Industria. Permitida la primera categoría en situaciones A y B. Si es en planta sótano, sólo se permite el uso de almacén y aseos, y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

d) Comercio. Permitidos los Grupos I y II, en sótano, sólo cuando a éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja: sólo para almacén y aseos.

e) Oficinas. Permitidos los Grupos I y II. En sótano, sólo para almacenes, aseos y archivos.

f) Hostelería y hoteles. Permitido en sus tres grupos en edificio exclusivo o permitido en el Grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén o aseos siempre que su acceso sea a través del interior del local de planta baja.

Permitido en el Grupo II en planta baja así como en plantas primera y sótano (en esta planta sólo para almacén o aseos) siempre que su acceso sea a través del local en planta baja.

Permitido el Grupo III en todas las plantas.

g) Cultural, espectáculos y salas de reunión. Permitido en edificio exclusivo en los Grupos I y II.

Permitido en el Grupo II sólo en planta baja con acceso independiente del exterior del local principal de planta baja: en sótanos, sólo para almacén y aseos.

Prohibido en todos los demás.

h) Educativo. Permitido el Grupo I en plantas baja y planta primera.

Permitido el Grupo II en planta baja. En planta primera, con acceso independiente o a través del local principal de planta baja.

Prohibido el Grupo III. Permitido sólo en edificio exclusivo.

Prohibido el Grupo IV. Permitido sólo en planta baja.

Prohibido el Grupo V. Permitido sólo en edificio exclusivo.

i) Sanitario. Permitido sólo el Grupo II.

j) Religioso. Permitido en sus dos grupos.

Los locales de culto sólo en planta baja o edificio independiente, con accesos distintos de los de las viviendas.

k) Deportivo. Permitido en sus dos Grupos, en edificio de uso exclusivo.

Permitido en Grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén, aseos con acceso a través del local de planta baja.

l) Agropecuario. Prohibido.

SECCION IV. EXTENSION PLURIFAMILIAR (EP).

Artículo 86. Definición.—Tipo de edificación colectiva en bloque cerrado, semiabierto o abierto.

Artículo 87. Alineaciones.—Las alineaciones obligatorias son las reflejadas en el plano de alineaciones.

Artículo 88. Retranqueos.—Vienen definidas en el plano de alineaciones.

Condiciones de parcela

Artículo 89. Parcela mínima.—La parcela mínima será de 300 m², no obstante se tolera situaciones de edificaciones existentes ajustadas al tipo con menor tamaño de parcela.

Artículo 90. Frente mínimo.—El frente mínimo será de 10 m. o lo establecido en el art. 35.2 de las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación.

Condiciones de volumen

Artículo 91. Ocupación.—La ocupación será del 100% entre alineaciones.

Artículo 92. Altura de la edificación.—La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas y 13 metros de altura.

Artículo 93. Edificabilidad.—La resultante de aplicar los parámetros volumétricos anteriores.

Artículo 94. Vuelos.—Se distinguen tres tipos de vuelos a efectos de estas Normas:

a) Cuerpos volados, aquéllos que tengan sus tres paramentos a fachada cubiertos y cerrados.

b) Terrazas, si tienen al descubierto alguno o todos sus paramentos y con dimensiones suficientes para permitir la estancia de personas.

c) Balcones, si tienen todos sus paramentos al descubierto, poseyendo solamente elementos de protección contra caídas.

Los cuerpos volados sólo se permiten en calles de anchura mayor

de 8 m, y su vuelo respecto a fachadas será como máximo 1 m. y siempre menor del 10% de ancho de calle; no ocuparán más del 30% de la longitud de la fachada y deberán retirarse de las mediarnerías contiguas una vez la dimensión del vuelo y como mínimo 0.40 metros.

Las terrazas tendrán las mismas limitaciones que las señaladas en el punto anterior. Si se combinan ambas soluciones, el vuelo total no ocupará más de 50% de la longitud de la fachada.

Los balcones no volarán más del 10% del ancho de la calle y como máximo 1 m. Sus antepechos no podrán ser macizos.

Sólo podrán construirse voladizos, de cualquier tipo, a una altura superior a 3,50 m, sobre el nivel del acerado en todos sus puntos.

Artículo 95. Cubierta.—Se permiten cubiertas planas e inclinadas; la pendiente de las inclinadas, no superará el 50%. El arranque de los planos inclinados de cubierta será la línea de cornisa coincidente con la cara superior del forjado de la última planta.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo habitable la superficie comprendida a partir de 1.50 m. de altura en todo el perímetro, hasta la cumbre de la cubierta.

Podrá iluminar y ventilar bien en el plano inclinado de cubierta o bien mediante huecos tipo mansarda siempre que no supere el 10% del perímetro de la cubierta.

En ningún caso, la superficie edificada en planta bajo cubierta podrá constituir una unidad funcional de vivienda, sino que tal espacio deberá quedar adscrito al espacio subyacente de la vivienda de la planta inferior.

Artículo 96. Sótanos y semisótanos.—Se permite la construcción de sótanos siempre comprendidos dentro de la máxima ocupación permitida sobre la parcela. Todo semisótano cuya cara superior se eleva más de 1,30 m con cualquier rasante del terreno en contacto con la edificación, se hará computar la superficie a efectos de edificabilidad, excepto la rampa de acceso.

Artículo 97. Patios.

Patios abiertos a fachada: Según el art 48,3 de las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación.

Patios cerrados. Exclusivamente para ventilación e iluminación de estancias, con una dimensión mínima de 1/3 de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 m. de diámetro.

Artículo 98. Usos de la edificación.

a) Aparcamientos-cochera. Permitidos en Grupo I, II y VI.

b) Viviendas. Permitido en Grupo I.

c) Industria. Permitida la primera categoría en situaciones A y B. Si es en planta sótano, sólo se permite el uso de almacén y aseos, y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

d) Comercio. Permitidos los Grupos I y II. En sótano, sólo cuando a éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja: sólo para almacén y aseos.

e) Oficinas. Permitidos los Grupos I y II. En sótano, sólo para almacenes, aseos y archivos.

f) Hostelería y hoteles. Permitido en sus tres grupos en edificio exclusivo. Permitido en el Grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén o aseos siempre que su acceso sea a través del interior del local de planta baja.

Permitido en el Grupo II en planta baja así como en plantas primera y sótano (en esta planta sólo para almacén o aseos) siempre que su acceso sea a través del local en planta baja. Permitido el Grupo III en todas las plantas.

g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Permitido en edificio exclusivo, en los Grupos I y II.

Permitido en el Grupo II sólo en planta baja con acceso independiente del exterior del local principal de planta-baja: en sótanos, sólo para almacén y aseos.

Prohibido en todos los demás.

h) Educativo. Permitido el Grupo I en plantas baja y planta primera.

Permitido el Grupo II en planta baja; en planta primera si tiene acceso independiente o a través del local principal de planta baja.

Permitido el Grupo III sólo en edificio exclusivo.

Permitido el Grupo IV sólo en planta baja.

Permitido del Grupo V sólo en edificio exclusivo.

i) Sanitario. Permitido sólo el Grupo II.

j) Religioso. Permitido en sus dos grupos.

Los locales de culto sólo en planta baja o edificio independiente, con accesos distintos de los de las viviendas.

k) Deportivo. Permitido en sus dos Grupos, en edificio de uso exclusivo.

Permitido en Grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén, aseos con acceso a través del local de planta baja.

l) Agropecuario. Prohibido.

SECCION V. CIUDAD JARDIN (C.J.).

Artículo 99. Definición.—Edificación unifamiliar exenta o adosada a otra parcela.

Artículo 100. Alineaciones.—La línea de edificación será libre dentro de la parcela, salvo lo dispuesto en las condiciones de retranqueo.

Artículo 101. Retranqueo.—La distancia mínima a cualquier linde de parcela será de 3 m. En caso de adosamiento desaparece el retranqueo lateral.

Condiciones de parcela

Artículo 102. Parcela mínima.

Unifamiliar aislada: 250 m².

Unifamiliar adosada: 150 m².

Artículo 103. Frente mínimo.

Unifamiliar aislada: 15 m².

Unifamiliar adosada: 7 m².

Condiciones de volumen

Artículo 104. Ocupación.

Unifamiliar aislada.—La ocupación máxima será del 50%.

Unifamiliar adosada.—La ocupación máxima será del 60%.

Artículo 105. Altura de la edificación.—La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7 m. de altura.

Artículo 106. Edificabilidad.—En ambos tipos edificatorios (aislada y adosada) la edificación máxima permitida es de 1m²/m².

Unifamiliar aislada: 1 m².

Unifamiliar adosada: 1 m²/m².

Artículo 107. Vuelos.—No podrán existir vuelos más allá de las líneas de retranqueo obligatorio.

Artículo 108. Cubierta.—Se permiten cubiertas planas e inclinadas; la pendiente de las inclinadas, no superará el 50%. El arranque de los planos inclinados de cubierta será la línea de cornisa coincidente con la cara superior del forjado de la última planta.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que se haga comportar como edificabilidad la superficie comprendida a partir de 1,50 m. de altura hasta el plano inferior del faldón de la cubierta.

Podrá iluminar y ventilar bien en el plano inclinado de cubierta o bien mediante huecos tipo mansarda siempre que no supere el 10% del perímetro de la cubierta.

Artículo 109. Sótanos y semisótanos.—Se permite la construcción de sótanos siempre comprendidos dentro de la máxima ocupación permitida sobre la parcela. Todo semisótano cuya cara superior se eleva más de 1,70 m con cualquier rasante del terreno en contacto con la edificación, se hará computar la superficie a efectos de edificabilidad, excepto la rampa de acceso.

Artículo 110. Condiciones de uso.

Usos de la edificación.

a) Aparcamiento-cochera. Permitidos los Grupos I y VI. Prohibidos todos los demás.

b) Vivienda. Permitido el Grupo II. Prohibido el Grupo I.

c) Industria. Prohibido en todas sus categorías.

d) Comercio. Prohibido en todas sus categorías.

e) Oficinas. Permitido en el Grupo II, pero sólo si la oficina se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

f) Hostelería y hoteles. Prohibido en todas sus categorías.

g) Cultural, espectáculos y salas de reunión. Prohibido en todas sus categorías.

h) Educativo. Prohibido en todas sus categorías.

i) Sanitario. Permitido el Grupo II, sólo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

j) Religioso. Prohibido en todas sus categorías.

k) Deportivo. Prohibido en todas sus categorías.

l) Agropecuario. Permitidos los Grupos I y III. Prohibidos todos los demás.

SECCION VI. UNIFAMILIAR AISLADA INTENSIVA (UAI).

Artículo 111. Definición.—Tipo de edificación unifamiliar exenta o pareadas en aquellos casos en que exista acuerdo con los colindantes. Todo ello en parcelas de tamaño medio.

Artículo 112. Alineaciones.—La línea de edificación será libre dentro de las parcelas, salvo lo dispuesto en el siguiente punto sobre retranqueos.

Artículo 113. Retranqueos.—Serán de 3 metros a todos los linderos. El retranqueo lateral podrá suprimirse quedando las edificaciones adosadas, siempre que exista acuerdo entre las propiedades, exigiéndose en estos casos el correspondiente protocolo notarial que se adjuntará en la petición de licencia.

Condiciones de parcela

Artículo 114. Parcela mínima.—La parcela mínima será de 500 m². No obstante se tolera situaciones de edificación existente con menor tamaño de parcela.

Artículo 115. Frente mínimo.—El frente mínimo será de 15 m. Asimismo existe tolerancia para la edificación existente con un frente de Parcela menor.

Condiciones de volumen

Artículo 116. Ocupación.—La ocupación máxima será del 50%.

Artículo 117. Altura.—La altura máxima será de 7 m. y 2 plantas.

Artículo 118. Edificabilidad.—La edificabilidad máxima será de 0,54 m²/m² sobre parcela neta.

Artículo 119. Vuelos.—No podrán existir vuelos más allá de las líneas de retranqueo obligatorio.

Artículo 120. Cubierta.—Se permiten cubiertas planas e inclinadas; la pendiente de las inclinadas, no superará el 50%. El arranque de los planos inclinados de cubierta será la línea de cornisa coincidente con la cara superior del forjado de la última planta.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que se haga comportar como edificabilidad la superficie comprendida a partir de 1,50 m. de altura hasta el plano inferior del faldón de la cubierta.

Podrá iluminar y ventilar bien en el plano inclinado de cubierta o bien mediante huecos tipo mansarda siempre que no supere el 10% del perímetro de la cubierta.

Artículo 121. Sótanos y semisótanos.—Se permite la construcción de sótanos siempre comprendidos dentro de la máxima ocupación permitida sobre la parcela. Todo semisótano cuya cara superior se eleva más de 1,30 m con cualquier rasante del terreno en contacto con la edificación, se hará computar a efectos de edificabilidad, excepto la rampa de acceso.

Artículo 122. Condiciones de uso.

Usos de la edificación.

- a) Aparcamiento-cochera. Permitidos los Grupos I y VI. Prohibidos todos los demás.
- b) Vivienda. Permitido el Grupo II. Prohibido el Grupo I y III.
- c) Industria. Prohibido en todas sus categorías.
- d) Comercio. Prohibido en todas sus categorías.

e) Oficinas. Permitido en el Grupo II, pero sólo si la oficina se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

f) Hostelería y hoteles. Prohibido en todas sus categorías.

g) Cultural, espectáculos y salas de reunión. Prohibido en todas sus categorías.

h) Educativo. Prohibido en todas sus categorías.

i) Sanitario. Permitido el Grupo II, sólo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

j) Religioso. Prohibido en todas sus categorías.

k) Deportivo. Prohibido en todas sus categorías.

l) Agropecuario. Permitidos los Grupos I y III. Prohibidos todos los demás.

SECCION VII. UNIFAMILIAR AISLADA EXTENSIVA (UAE).

Artículo 123. Definición.—Tipo de edificación unifamiliar exenta en parcela de gran tamaño, con tolerancia de edificación adosada existente.

Artículo 124. Alineaciones.—La línea de edificación será libre dentro de la parcela, salvo lo dispuesto en las condiciones de retranqueo.

Artículo 125. Retranqueos.—La distancia mínima a cualquier línea de parcela será de 3 m.

Condiciones de parcela

Artículo 126. Parcela mínima.—La parcela mínima será de 1.000 m²; no obstante se tolera situaciones de edificación existente con menor tamaño de parcela.

Artículo 127. Frente mínimo.—El frente mínimo será de 20 m.

Condiciones de volumen

Artículo 128. Ocupación.—La ocupación máxima será del 27%.

Artículo 129. Altura de la edificación.—La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7 m. de altura.

Artículo 130. Edificabilidad.—La edificabilidad máxima permitida será de 0,27 m²/m² medida sobre parcela neta.

Artículo 131. Vuelos.—No podrán existir vuelos más allá de las líneas de retranqueo obligatorio.

Artículo 132. Cubierta.—Se permiten cubiertas planas e inclinadas; la pendiente de las inclinadas, no superará el 50%. El arranque de los planos inclinados de cubierta será la línea de cornisa coincidente con la cara superior del forjado de la última planta.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que se haga comportar como edificabilidad la superficie comprendida a partir de 1,50 m. de altura hasta el plano inferior del faldón de la cubierta.

Podrá iluminar y ventilar bien en el plano inclinado de cubierta o bien mediante huecos tipo mansarda siempre que no supere el 10% del perímetro de la cubierta.

Artículo 133. Sótanos y semisótanos.—Se permite la construcción de sótanos siempre comprendidos dentro de la máxima ocupación permitida sobre la parcela. Todo semisótano cuya cara superior se eleva más de 1,30 m con cualquier rasante del terreno en contacto con la edificación, se hará computar a efectos de edificabilidad, excepto la rampa de acceso.

Artículo 134. Condiciones de uso.—Usos de la edificación.

- a) Aparcamiento-cochera. Permitidos los Grupos I y VI. Prohibidos todos los demás.
- b) Vivienda., Permitido el Grupo II. Prohibido el Grupo I y el III.
- c) Industria. Prohibido en todas sus categorías.
- d) Comercio. Prohibido en todas sus categorías.
- e) Oficinas. Permitido en el Grupo II, pero sólo si la oficina se encuentra aneja a la vivienda de su titular.
- f) Hostelería y hoteles. Prohibido en todas sus categorías.
- g) Cultural, espectáculos y salas de reunión. Prohibido en todas sus categorías.
- h) Educativo. Prohibido en todas sus categorías.
- i) Sanitario. Permitido el Grupo II, sólo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.
- j) Religioso. Prohibido en todas sus categorías.
- k) Deportivo. Prohibido en todas sus categorías.
- l) Agropecuario. Permitidos los Grupos I y III. Prohibidos todos los demás.

SECCION VIII. INSTITUCIONAL Y DOTACIONES.

Artículo 135. Definición.—Edificios destinados a instituciones varias en edificio exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueo de todos sus linderos.

Artículo 136. Alineaciones y rasantes.—Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

Artículo 137. Retranqueo.—Serán de 4 metros a frente de solar, con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior; y de 3 metros a los restantes linderos.

Artículo 138. Parcela mínima.—No se fija. Respetará los mínimos legales que correspondan en función de su destino.

Artículo 139. Frente mínimo.—El frente mínimo no se fija.

Artículo 140. Frente máximo.—El frente máximo no se fija.

Artículo 141. Fondo máximo edificable.—El fondo máximo edificable no se fija.

Artículo 142. Superficie de ocupación máxima.—Será del 50% de la superficie neta del solar.

Artículo 143. Alturas.—La máxima altura cubierta será de 12 m. hasta la arista de coronación, por encima de dicha altura. Sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de edificación en una superficie que no exceda el 20% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

La altura máxima indicada puede quedar limitada en los casos en los que las normas de protección estéticas fueran de aplicación.

Artículo 144. Edificabilidad.—Será de 5 m³/m² sobre solar neto.

Artículo 145. Usos de la edificación.

- a) Aparcamiento-cochera. Permitido en grupos I, V y VI. Prohibido en todos los demás.

Será necesario prever una plaza de estacionamiento de automóvil por cada 100 m² de superficie cubierta, si el edificio se destina a usos educativos sanitarios; o por cada 5 plazas o localidades, si se destina a uso de espectáculos, cultos o similares.

De la misma manera, será necesario proveer una plaza de aparcamiento de bicicletas por cada 100 m² de superficie cubierta, si el edificio se destina a usos sanitarios; o por cada 2 plazas escolares, si éste fuera el uso; o por cada 3 plazas o localidades si el uso fuera de espectáculos, cultos o similares.

- b) Vivienda. Permitida en el grupo II una vivienda por parcela para residencia de vigilante.
- c) Industria. Prohibida en todas sus categorías.
- d) Comercio. Prohibido en todos sus grupos.
- e) Oficina. Prohibido en todos sus grupos excepto los servicios administrativos propios de la institución.
- f) Hostelería y hoteles. Prohibido en todos sus grupos; se permite en grupo II como uso complementario.
- g) Cultural, espectáculos y salas de reunión. Permitido en todos sus grupos.

- h) Educativo. Permitido en todos sus grupos.
- i) Sanitario. Permitido en todos sus grupos. En el caso del grupo III se respetarán los niveles de impacto correspondientes a la segunda categoría industrial por lo referente a los niveles de olores, ruidos, fraccionamientos de mercancías y frecuencia en el suministro.
- j) Religioso. Permitido en todos sus grupos.
- k) Deportivo. Permitido en todos sus grupos.
- l) Agropecuario. Prohibido en todos los grupos excepto cuando la actividad agropecuaria se ejerza en régimen de investigación no destinada a explotación comercial.

SECCION IX. DEPORTIVO.

Artículo 146. Definición.—Locales destinados a la práctica de especialidades deportivas, con la mayor parte de su superficie cubierta.

Artículo 147. Alineaciones y rasantes.—Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligatoriedad para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

Artículo 148. Retranqueos.—Serán de 4 m. a cualquier linderero del solar.

Artículo 149. Parcela mínima.—Será de 1.000 m².

Artículo 150. Frente mínimo.—Será de 20 m.

Artículo 151. Frente máximo.—El frente máximo no se fija.

Artículo 152. Fondo medio edificable.—El fondo medio edificable no se fija.

Artículo 153. Superficie de ocupación máxima.—Será del 50% de la superficie neta del solar.

Artículo 154. Alturas.—La máxima altura cubierta será de 8 m. hasta la arista de coronación. En el supuesto caso de que la especialidad deportiva a la que se pretenda destinar la edificación, ésta necesitará una mayor altura, ello habrá de justificarse, pudiendo rebasar la altura máxima dentro de un galibo de 45° a partir de la línea de retranqueo de 5 m.

Artículo 155. Edificabilidad.—Será de 3 m³/m² de solar neto.

Artículo 156. Usos de la edificación.

- a) Aparcamiento-cochera. Permitido en los grupos I, V y VI. Prohibido en todos los demás. Será necesario proveer una plaza de estacionamiento de automóvil y otra de bicicleta por cada 3 localidades, si el local tuviera espacio para espectadores, o para cada 20 m² de superficie cubierta en caso contrario.

- b) Vivienda. Permitida en el grupo II una vivienda por parcela para residencia de vigilante.

c) Industria. Prohibida en todas sus categorías.

d) Comercio. Prohibido en todos sus grupos.

e) Oficina. Prohibido en todos sus grupos excepto los servicios administrativos propios de la actividad deportiva.

f) Hostelería y hoteles. Permitidos los grupos I y II sin que este uso ocupe una superficie superior al 25% de la cubierta estando el resto dedicado a la actividad deportiva.

g) Cultural, espectáculos y salas de reunión. Prohibido en todos sus grupos.

h) Educativo. Permitidos los grupos I y II. Prohibidos todos los demás excepto para la enseñanza de especialidades deportivas.

i) Sanitario. Prohibido todos los grupos excepto los servicios médicos propios de las instalaciones.

j) Religioso. Prohibido todos los grupos.

k) Deportivo. Permitidos todos los grupos.

l) Agropecuario. Prohibidos todos los grupos.

SECCION X. PARQUES Y JARDINES

Artículo 157. Definición.—Se considera parque toda aquella superficie de uso público permanente destinada al ocio ciudadano, en la que predomina el espacio libre sobre el construido, y cuya superficie es igual o superior a los 2.000 m². Se considera jardín a toda superficie de iguales características que los parques, cuya superficie no exceda los 2.000 m². y sea mayor a 1000 m² y pueda inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro.

Artículo 158. Alineaciones y rasantes.—No se fijan.

Artículo 159. Retranqueos.—Las diferentes edificaciones deberán separarse entre sí un mínimo de 100 metros a la redonda.

Artículo 160. Superficie de ocupación máxima.—La totalidad de los edificios que pueden construirse no rebasarán una ocupación del 5 por cien de la superficie del parque o del 10 por cien de la del jardín.

Artículo 161. Alturas.—La altura de los edificios que es posible construir en los parques es libre.

Artículo 162. Edificabilidad.—Será de 0,02 m³/m² para la totalidad de los edificios construidos sobre rasante en un parque, o de 0,04 m³/m² si se trata de un jardín. A los efectos de la aplicación de la edificabilidad, y cuando se trate de varias unidades discontinuas de parques o jardines al servicio de una zona o unidad de actuación, el Ayuntamiento podrá optar por acumular esta edificabilidad en una de las unidades, mediante la delimitación del conjunto de áreas ajardinadas que se computan con este fin.

Artículo 163. Usos de la edificación.

- a) Aparcamiento-cochera. Permitido únicamente en grupo VI. Se proveerá una plaza de estacionamiento de bicicleta por cada 100 m² de parque o jardín.
- b) Vivienda. Prohibida en todos sus grupos.
- c) Industria. Prohibida en todas sus categorías.
- d) Comercio. Permitido únicamente el grupo I, en locales tipo kiosko sometidos a las condiciones que determine la concesión municipal.
- e) Oficina. Prohibido en todos los grupos.
- f) Hostelería y hoteles. Permitido el grupo II, en locales tipo kiosko sometidos a las condiciones que determine la concesión municipal.
- g) Cultural espectáculos y salas de reunión. Permitido únicamente el grupo IV, siempre que el uso no disponga de cerramiento permanente que afecte a otro espacio que no sea el de la escena.
- h) Educativo. Permitido el grupo IV en locales aislados tipo pabellón, para recintos de juegos infantiles de utilización pública, bibliotecas y centros de recreo asimismo de carácter público.
- i) Sanitario. Prohibido en todos sus grupos.
- j) Religioso. Prohibido en todos sus grupos.
- k) Deportivo. Permitido en sus dos grupos sólo para instalaciones descubiertas y de acceso libre y permanente.
- l) Agropecuario. Permitido el grupo V para usos municipales (viveros). Prohibido en todos los demás.

CAPITULO IV

NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 164. S.A.U. 1.

- 1.—Denominación: S.A.U. 1.
- 2.—Definición: Nueva área de reserva unifamiliar en parcelas de 500 m² de tamaño mínimo de parcela.
- 3.—Usos globales: Unifamiliar Aislada Intensiva.
Mediante el Plan Parcial de desarrollo se definirán los Usos pormenorizados y las compatibilidades correspondientes.
- 4.—Superficie Bruta Aproximada: 19.025.
- 5.—Número de viviendas máximo: 23 viviendas.
- 6.—Cesiones: De acuerdo con el vigente Anexo del Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Se incorpora como viario 550 m². (De Sistema General)
Las zonas verdes de cederán en la zona grafiada en plano.

7.—Sistema de Actuación:

Preferente: Compensación.

Alternativo: Cooperación.

8.—Objetivo de Planeamiento: Dotar de una reserva unifamiliar de oferta diversificada que permita afrontar la demanda turística y de segunda residencia.

9.—Parámetros Urbanísticos:

9.1. Densidad Bruta: 12 viv/Ha.

9.2. Edificabilidad Bruta: 0,25 m²/m².

9.3. Aprovechamiento Tipo: 0,25.

Observaciones: El Aprovechamiento patrimonizable es el 85% del Aprovechamiento Tipo.

Artículo 165. S.A.U. 2.

1.—Denominación: S.A.U. 2.

2.—Definición: Nueva área de reserva unifamiliar en parcelas de 500 m² de tamaño mínimo de parcela.

3.—Usos globales: Unifamiliar Aislada Intensiva. Mediante el Plan Parcial de desarrollo se definirán los Usos pormenorizados y las compatibilidades correspondientes.

4.—Superficie Bruta Aproximada: 34.755 (3,475 Ha).

5.—Número de viviendas máximo: 40 viviendas.

6.—Cesiones: De acuerdo con el Anexo del vigente Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley del Suelo. No se incorporan Sistemas Generales.

7.—Sistema de Actuación:

Preferente: Compensación.

Alternativo: Cooperación.

8.—Objetivo de Planeamiento: Dotar de una reserva unifamiliar de oferta diversificada que permita afrontar la demanda turística y de segunda residencia.

9.—Parámetro Urbanístico:

9.1. Densidad Bruta: 12 viv/Ha.

9.2. Edificabilidad Bruta: 0,25 m²/m².

9.3. Aprovechamiento Tipo: 0,25.

Observaciones: El Aprovechamiento patrimonizable es el 85% del Aprovechamiento Tipo.

Artículo 166. S.A.U. 3.

1.—Denominación : S.A.U. 3.

2.—Definición: Nueva área de reserva unifamiliar en parcelas de 500 m2 de tamaño mínimo de parcela.

3.—Usos globales: Unifamiliar Aislada Intensiva. Mediante el Plan Parcial de desarrollo se definirán los Usos pormenorizados y las compatibilidades correspondientes.

4.—Superficie Bruta Aproximada: 42.200 (4,22 Ha).

5.—Número de viviendas máximo: 54 viviendas.

6.—Cesiones: De acuerdo con el Anexo del vigente Reglamento de Planeamiento y del Texto Refundido de la Ley del Suelo. No se incorporan Sistemas Generales.

7.—Sistema de Actuación:

Preferente: Compensación.

Alternativo: Cooperación.

8.—Objetivo de Planeamiento: Dotar de una reserva unifamiliar de oferta diversificada que permita afrontar la demanda turística y de segunda residencia.

9.—Parámetro Urbanístico:

9.1. Densidad Bruta: 12 viv/Ha.

9.2. Edificabilidad Bruta: 0,25 m2/m2.

9.3. Aprovechamiento Tipo: 0,25.

Observaciones: El Aprovechamiento patrimonizable es el 85% del Aprovechamiento Tipo.

Artículo 167. S.A.U. 4.

1.—Denominación: S.A.U. 4.

2.—Definición: Nueva área de reserva unifamiliar en parcelas de 500 m2 de tamaño mínimo de parcela.

3.—Usos globales: Unifamiliar Aislada Intensiva. Mediante el Plan Parcial de desarrollo se definirán los Usos pormenorizados y las compatibilidades correspondientes.

4.—Superficie Bruta Aproximada: 11.750 (1,175 Ha).

5.—Número de viviendas máximo: 14 viviendas.

6.—Cesiones: De acuerdo con el Anexo del vigente Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley del Suelo. No se incorporan Sistemas Generales.

7.—Sistema de Actuación:

Preferente: Compensación.

Alternativo: Cooperación.

8.—Objetivo de Planeamiento: Dotar de una reserva unifamiliar de

oferta diversificada que permita afrontar la demanda turística y de segunda residencia.

9.—Parámetro Urbanístico:

9.1. Densidad Bruta: 12 viv/Ha.

9.2. Edificabilidad Bruta: 0,25 m2/m2.

9.3. Aprovechamiento Tipo: 0,25.

Observaciones: El Aprovechamiento patrimonizable es el 85% del Aprovechamiento Tipo.

10.—Observaciones: Dada la ubicación en zona de afección paisajística al Barrio Judío declarado Conjunto Histórico Artístico. La Aprobación de esta zona como Apta para Urbanizar requerirá el Informe Vinculante de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura. El Plan Parcial contendrá Ordenanza específica de condiciones estéticas e integración con el entorno.

La altura máxima de la edificación obligatoriamente será de una planta y 4,5 metros de altura.

CAPITULO V

ORDENANZAS REGULADORAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 168. SUELO NO URBANIZABLE GENERICO.

1.—Definición. Corresponde al suelo no Urbanizable grafiado en el plano correspondiente en zonas situadas en las proximidades de la carretera de Aldeanueva y Baños, en los que se permiten edificaciones aisladas, sin que exista posibilidad de configuración de un núcleo de población. Se autorizarán actividades e instalaciones de carácter y finalidad agraria, pudiéndose construir igualmente edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social; por último se tendrán en cuenta las prohibiciones y autorizaciones establecidos en el art. 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda familiar con las condiciones exigidas en los siguientes artículos, en lugares en los que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población por el procedimiento del art. 16.2 del T.R.L.S. para la concesión de licencias de obras.

2.—Alineaciones y rasantes.—No se fijan.

3.—Retranqueos.—Se establece un retranqueo mínimo a cualquier límite de la parcela de 10 m.

4.—Distancia entre edificaciones.—La mínima distancia entre edificaciones será de 25 m.

5.—Parcela mínima.—La parcela mínima establecida para nuevas

parcelaciones será de 25.000 m²; en caso de parcelación existente, según catastro actualizado de Rústica, la parcela mínima será de 2.500 m². En ambos casos se aplicará este concepto para usos y actividades no agrarias, que puedan ser autorizadas conforme al Art. 16.2 T.R.L.S.

Las segregaciones agrarias, se regirán por la legislación agraria, que está fijada en 2 hectáreas para secano y 0,25 hectáreas para el regadío.

6.—Alturas.—Se fija una altura máxima de dos plantas y 7 m. en edificación aislada (residencial, edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social y las construcciones e instalaciones correspondientes a las redes de servicios públicos). En instalaciones agropecuarias podrá rebasarse tal altura en casos excepcionales en elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (tales como silos).

7.—Edificabilidad.—La superficie máxima edificable será en caso de edificación residencial aislada de 250 m². En casos de Utilidad Pública o Interés Social y construcciones e instalaciones vinculadas a la red de servicios públicos, la edificabilidad máxima será de 0,1 m²/m² de la parcela. En caso de instalaciones agropecuarias será debidamente justificada en base al tipo de explotación.

8.—Definición de núcleo de Población.—Se considera que existe núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes condiciones:

—Existencia de tres edificaciones de uso no agrario en un círculo de radio igual a 100 m.

—Existencia de seis edificaciones de uso no agrario en un círculo de radio de 200 m.

—Existencia de infraestructura y viario propios del medio urbano.

9.—Documentación técnica necesaria para la declaración de Interés Social.

El documento técnico que se acompañará a la petición de autorización de construcción de las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares contendrá, al menos, los siguientes extremos.

a) Relativos al emplazamiento de la finca:

—Situación de la finca escala 1:25.000 y 1:5.000.

—Emplazamiento y extensión de la finca a escala mínima de 1:2000, reflejando el estado actual de la misma en cuanto a elementos naturales de interés y servicios o redes infraestructurales existentes.

—Documentación gráfica o fotográfica del entorno.

b) Relativos a la declaración de utilidad pública o interés y de su necesidad de implantación en medio rural:

—Clasificación de la instalación en los conceptos de interés públicos y/o social.

—Justificación de la clasificación de la actividad como de interés público o social.

—Justificación, en el supuesto de instalaciones de interés público o social, de su necesidad de implantación en medio rural.

c) Relativos a las características fundamentales de las construcciones e instalaciones:

Descripción genérica de la construcción e instalación.

Documentación gráfica que contenga una descripción general de las edificaciones que se pretendan construir, y de la idoneidad de su implantación en el entorno natural.

— Previsiones relativas a los vertidos de aguas residuales y abastecimientos de aguas, así como de conexión con la red de transportes.

— Previsiones relativas a la adopción de medidas correctoras que pudieran precisar la actividad a implantar.

10.—Usos del suelo.—Con las limitaciones señaladas en los apartados anteriores y previa declaración de no formación de núcleo de población y/o declaración de utilidad pública e interés social y justificada la necesidad de emplazamiento en el medio rural según los casos, se permitirán aquellos usos autorizados por el Órgano Autónomo competente, según lo dispuesto en el Art.44.2. del Reglamento de Gestión.

11.—Suelo no Urbanizable Genérico de reserva viaria.—Se corresponde con la franja de terreno que ocupa la carretera N.630, así como sus elementos funcionales. Siendo de aplicación las zonas de protección de la misma, (de dominio público, de servidumbre y de afección) que figuran en la vigente Ley 25/1988 de carreteras y de la Reglamentación que la desarrolla.

Las solicitudes de las zonas anteriormente indicadas, precisarán el informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado de Extremadura u Organismo competente.

A ambos lados de la citada carretera se establece la línea límite de edificación a 25 m de la arista exterior de la calzada más próxima medida horizontalmente a partir de la mencionada arista. (Según la citada legislación vigente)

Artículo 169.—SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL

1. Definición.—Corresponde a Suelo No Urbanizable grafiado en el plano correspondiente que cuenta con valores ecológicos, productivos y paisajísticos que requieren una Protección Especial. En las distintas áreas que se definen como Protección Especial estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se protege o infrinja el concreto régimen limitativo que se establece en los siguientes artículos.

A petición de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura, las prohibiciones contempladas anteriormente serán compatibles con la construcción de las obras de la Autovía de La Plata. Pudiendo realizarse cualquier otra obra relacionada con la Autovía o con la carretera N 630. Siempre y cuando cuenten con los estudios de Impacto Ambiental y las autorizaciones pertinentes, según las diferentes legislaciones sectoriales.

Artículo.—170 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL DE ALTA MONTAÑA

1. Definición.—Constituido por áreas de matorral y pastizal de alta montaña.

2. Usos del Suelo.—Se prohíbe cualquier uso del suelo que implique una transformación de los usos tradicionales como pastizal, praderas, se permite el uso agropecuario del grupo VI (ganadería extensiva), grupo IX (agricultura) y grupo XI (forestal). Se prohíben expresamente los restantes usos del suelo y la edificación que no esté estrecha y justificadamente vinculada al uso agropecuario permitido.

Artículo 171.—SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL FORESTAL

1. Definición.—Constituido por áreas ocupadas por castaños, robledales y pinos de alto valor ecológico forestal.

2. Usos del Suelo.—Se prohíbe cualquier uso del suelo que implique una transformación del uso tradicional.

— La producción forestal y la tala de árboles, necesitará informe vinculante de la Dirección General de Medio Ambiente y la Consejería de Medio Ambiente Urbanismo y Turismo (CEMAUT) y Organismo Urbanístico Autonómico correspondiente.

— Se permite el uso agropecuario del grupo VII y grupo IX y grupo XI.

— Se prohíbe cualquier tipo de edificación.

Artículo 172.—SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL PAISAJISTICA

1. Definición.—Constituido por unidades paisajísticas de alto valor ecológico y natural; incluido la unidad paisajística correspondiente a las zonas de protección de vistas hacia el Barrio Judío que es preciso ordenar, conservando su estado actual.

2. Usos del Suelo

Se prohíbe cualquier uso del suelo que implique una transformación del uso tradicional y alteración del paisaje natural.

—Se permiten el uso agropecuario del grupo I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y XI.

El uso forestal (grupo X) se permitirá siempre que no se realicen repoblaciones no autóctonas de rápido crecimiento sometiéndose a la legislación agraria correspondiente.

— Se prohíbe cualquier tipo de edificación de nueva planta que no esté fehacientemente vinculada a los usos permitidos. Las edificaciones que se permitan reunirán las siguientes condiciones:

- Altura máxima de la edificación 4 m.
- Edificabilidad máxima permitida 0,1 m²/m².
- La edificación será acorde con el entorno.

Artículo 173.—SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL DE HUERTAS

1. Definición.—Constituido por áreas próximas a los cursos de agua sobre terrenos de depósito cuaternarios, como zonas de uso tradicional de Huertas, que se considera necesario adecuar, conservando su estado actual y que viene grafiado en el plano de ordenación general del medio físico.

2. Usos del suelo

— Se prohíbe cualquier uso del suelo que implique una transformación del uso tradicional existente.

— En general se permite el uso agropecuario excepto el grupo VIII.

— Se prohíbe cualquier tipo de edificación de nueva planta que no esté fehacientemente vinculada a los usos permitidos. Estas edificaciones que se permitan reunirán las siguientes condiciones:

- Altura máxima de la edificación 4 m.
- Edificabilidad máxima permitida 0,1 m²/m².
- La edificación será acorde con el entorno.

3.—FICHAS DE EJECUCION EN SUELO URBANO

FICHA UNIDADES DE EJECUCION

FICHA UNIDADES DE EJECUCION

1.—DENOMINACION: UA1

2.—DEFINICION:

Area Residencial de CIUDAD JARDIN conformada entre la carretera de Aldeanueva y viario separador de la zona verde municipal.

3.—AREA DE ORDENANZA: Ciudad Jardín

4.—SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA: 33.496 m²

5.—SUPERFICIES DESGLOSADAS:

5.1. Superficie neta manzanas lucrativas: 18.070 m²5.2. Superficie viario: 10.076 m²

OTRAS CESIONES:

5.3. Zonas verdes: 4.000 m²5.4. Dotaciones: 1.350 m²

6.—NUMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS: 130 viv.

7.—SISTEMA DE ACTUACION:

Preferente: Compensación

Alternativo: Cooperación

8.—OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO:

Obtener viario principal y zonas verdes y dotaciones públicas de cesión.

9.—OBSERVACIONES:

1.—DENOMINACION: UA3

2.—DEFINICION:

Area Residencial en el entorno de las traseras del Convento.

3.—AREA DE ORDENANZA: Tránsito
Ciudad Jardín.

4.—SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA: 37.778 m²

5.—SUPERFICIES DESGLOSADAS:

5.1. Superficie neta manzanas lucrativas: 20.850 m²5.2. Superficie viario: 6.270 m²

OTRAS CESIONES:

5.3. Zonas verdes: 6.778 m²5.4. Dotaciones: 3.880 m²

6.—NUMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS: 130 viv.

7.—SISTEMA DE ACTUACION:

Preferente: Compensación

Alternativo: Cooperación

8.—OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO:

Obtener viario principal y zonas verdes y dotaciones públicas de cesión.

9.—OBSERVACIONES:



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: 600 Ptas.