



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO  
Y TURISMO

*RESOLUION de 30 de octubre de 1996,  
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación  
del Territorio de Extremadura, por la que se  
aprueba definitivamente las Normas  
Subsidiarias de Planeamiento Municipal  
de Villanueva de la Vera.*

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL  
DE VILLANUEVA DE LA VERA

NORMAS URBANISTICAS: ORDENANZAS Y NORMAS ESPECIFICAS

TITULO IV

ORDENANZAS

CAPITULO I

ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

SECCION 1ª.—DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

ART. 1.—DEFINICION

El presente Título contiene las Normas que ordenan el ejercicio de los usos y actividades y la edificación regulando las condiciones de urbanización; la utilización del espacio exterior; el uso y aprove-

chamiento, las condiciones estéticas, el deber de conservación y su límite en la ruina.

ART. 2.—CATEGORIAS DE USOS Y SU ARTICULACION EN EL SISTEMA URBANO.

1.—A efectos de aplicación de estas Normas se contemplan las siguientes categorías de usos (globales):

- a). Residencial.
- b). Industrial
- c). Terciario.
- d). En suelo no urbanizable.
- e). De producción en suelo no urbanizable.
- f). De protección en suelo no urbanizable.
- g). De sistema general.

Estos usos globales, que en las Normas Subsidiarias definen la utilización principal de cada área de ordenación, comprenden diversos usos pormenorizados, cuyas compatibilidades en sus diversas categorías definen la forma de utilización histórica de «núcleo del pueblo», por oposición a la alternativa de «ciudad zonal» segregada.

Los usos pormenorizados contemplados en las presente Normas son:

- a). Uso de vivienda.
- b). Uso de oficinas.
- c). Uso de comercio.
- d). Uso de equipamiento colectivo.
- e). Uso de industria.

- f). Uso de almacén.
- g). Uso de garage.
- h). Uso agropecuario.
- i). Uso de espacios libres.
- j). Uso de comunicación y transporte.

Así el uso pormenorizado de vivienda, por constituir el núcleo del pueblo (uso global residencial), comparte su espacio con los restantes usos pormenorizados compatibles con él, de acuerdo con las determinaciones de estas Normas.

#### SECCION 2.ª.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

##### ART. 3.—ALINEACIONES, NIVELACIONES, RASANTES, CORNISAS, SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Las alineaciones, nivelaciones, rasantes, cornisas y cotas máximas de último forjado (cornisas), definida en las Ordenanzas de suelo urbano, serán de obligada observancia tanto para los edificios privados como para los públicos así como para los proyectos de Urbanización, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalles exigidas por las características del suelo y subsuelo, por las dimensiones precisas del solar, pendientes de calles, ajuste en detalle de la tipología edificatoria, etc., en la ejecución material de las obras los Proyectos de Urbanización y Edificación.

Tienen consideración de planta de sótano y semisótano los situados por debajo del forjado correspondiente a la "Cota de Planta Baja" tal y como se define en el ART. 7 de la presente normativa. Serán semisótano cuando presente la posibilidad de apertura de huecos en el exterior.

##### ART. 4.—EDIFICABILIDAD Y CRITERIOS DE MEDICION DE SUPERFICIE CONSTRUIDA Y DE VOLUMENES EDIFICABLES.

###### 1.—EDIFICABILIDAD Y CRITERIOS DE MEDICION DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA.

Edificabilidad es el coeficiente que indica la máxima edificación permitida, medida como relación entre la superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas y la superficie de suelo computables a esos efectos expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para la superficie total construida a efectos de obtener la edificabilidad, se computará toda la edificación bajo techo de las distintas plantas, cuyo volumen se levante por encima de la "Cota de Planta Baja" señalada para cada edificio, o de la rasante de alineaciones o del terreno urbanizado, si no figura determinada la "Cota de Planta Baja".

Asimismo, se computará la superficie de voladizos o cuerpos salientes cubiertos y cerrados. Los vuelos abiertos o terrazas contarán 1/2 de su superficie, si están cubiertos.

No se considerará superficie construida a efectos de cálculo de edificabilidad de los siguientes espacios:

- Vuelos abiertos o terrazas, si no están cubiertos.
- Soportales y espacios libres bajo edificación, siempre que no se consideren como portales.
- Espacios bajo cubiertas, que no estén destinados a alojamiento o trabajo de personas, o cualquier otro uso de local o negocio, habitación o producción. Se contabiliza como volumen en estos espacios aquellas zonas que, tengan una altura de suelo acabado a techo superior a 1,60 m.
- Planta de sótano y semisótano situado por debajo del forjado correspondiente a la "Cota de Planta Baja" señalada para el edificio.
- Plantas cuyo volumen quede en más de un 50% bajo la rasante del terreno o alineación y que no estén destinadas a alojamiento o trabajo de personas en el caso de no estar definida la "Cota de Planta Baja".

— Los patios de luces definidos en las presentes ordenanzas, no así los patios de conductos o patinejos.

Las citadas partes edificadas no computables como volumen, quedarán adscritas de modo definido a los usos que determinen su excepcionalidad, no pudiéndose variar en ningún caso, debiendo quedar registrados con sus circunstancias de uso en el Registro de la Propiedad y en los Reglamentos de la Comunidad de Vecinos.

En el caso de plantas bajas, destinadas a locales de negocio, susceptibles de construcción de entreplanta en las condiciones previstas en estas Ordenanzas su superficie construida se multiplicará por el coeficiente 1,6 a efectos del cómputo de edificabilidad.

###### 2.—CRITERIOS DE MEDICION DE VOLUMENES EDIFICABLES.

###### A). Criterios Generales.

Los criterios de volumen, habrán de tenerse en cuenta en el cálculo del aprovechamiento que a través de los Proyectos de Edificación, materialicen las adjudicaciones de volumen.

Se considera volumen edificable para su contabilidad total:

- Los locales que componen las viviendas, comercios, garajes, industrias, edificios públicos, o de cualquier otro uso, incluidos los muros, circulaciones verticales y horizontales, vestíbulos de entrada principales y secundarias y portería. A fin de facilitar el control de

este parámetro, los forjados más pavimento y raseos, contabilizarán siempre con unas medidas estándar, cualquiera que sean sus características técnicas, como 25 cm. No computarán a efectos de volumen el forjado que constituya el último "Cielo raso" por encima del alero. La altura libre mínima de los pisos será 2,50 m. en viviendas y locales pudiendo ser de 2,20 en garajes y trasteros.

— Los voladizos o cuerpos salientes cubiertos, no así los vuelos abiertos o terrazas.

No se considerará volumen edificado:

— El correspondiente a porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación.

— Los espacios comunitarios bajo cubierta, destinados al uso particular de la Comunidad de Vecinos del edificio, previa aprobación del Ayuntamiento, entendiéndose como espacio comunitario aquél que forma un espacio único, no subdividido, para un uso que sea del conjunto de toda la Comunidad de Propietarios. Nunca se entenderá como tal los trasteros o pequeños apartamentos o estudios privatizados.

— Los aparcamientos y locales enterrados en el terreno definitivo después de la edificación es decir, los que estén bajo cota del topográfico o rasantes definitivas una vez acabadas las obras de urbanización del entorno del edificio.

— Los patios interiores según las presentes Normas.

Las citadas partes edificadas no computables como volumen, quedarán adscritas de modo definitivo a los usos que determinen su excepcionalidad, no pudiéndose variar en ningún caso, debiendo quedar registrados con sus circunstancias de uso en el Registro de la Propiedad y en los Reglamentos de la Comunidad de Vecinos.

B). Criterios para el cómputo de volumen en terrenos en pendiente.

A fin de definir el volumen computable en los terrenos en pendiente, contabilizará cualquier volumen que por cualquier circunstancia esté dedicado a funciones de uso de viviendas.

Para el resto de usos se seguirán los criterios siguientes:

— En general computará todo volumen que quede sobre la cota de rasante indicada específicamente como cota base de contabilización de volumen.

— No contará a efectos de volumen, aquél que sea sótano total, es decir, aquél que esté completamente bajo rasante definitivamente en el 100% de su perímetro sin que invalide esta condición la zona de acceso preciso por rampa.

C). Forma de medir la superficie construida a efectos de cómputo de volumen.

Los criterios para contabilizar la superficie construida de las edificaciones, a fin de aplicar alturas para hallar el concepto de volumen edificado, serán los mismos que posee el Ministerio de la Vivienda para las viviendas construidas en Régimen de Protección Oficial.

ART. 5.—DENSIDAD DE VIVIENDAS.

Como indicador de la intensidad del aprovechamiento se emplea un índice de densidad de vivienda que hace referencia al número máximo de unidades de vivienda por hectárea resultantes en términos netos o brutos en el ámbito considerado.

ART. 6.—NUMERO DE PLANTAS Y ALTURA MAXIMA.

Serán de obligada observancia las determinaciones sobre alturas impuestas para cada caso por las presentes Normas Subsidiarias Municipales, sin perjuicio de sus adaptaciones en detalle.

El número de plantas será el de las que se construyan sobre el forjado situado a la "Cota de Planta Baja".

El criterio para medir el número de plantas construibles para el caso de no estar definida la "Cota de Planta Baja" será considerar las plantas sobre las rasantes de topográfico definitivo, según el Proyecto de Urbanización. Igual criterio se seguirá para medir la altura de los edificios.

No computarán a estos efectos de número máximo, las plantas de sótano o semisótano existentes bajo la "Cota de Planta Baja".

Se entiende como rasante definitiva aquella que se ha de ejecutar previamente o simultáneamente con el Proyecto de Urbanización.

No contará en el número máximo de plantas edificables, el posible aprovechamiento bajo cubierta que esté comprendida dentro del volumen definido por planos inclinados con un ángulo respecto a la horizontal no superior a 30 grados sexagesimales, y que no origine una altura libre en cualquier punto superior a tres metros y medio.

Cuando el terreno en pendiente origine en su cota inferior una planta baja destinada a local comercial, a cualquier otro uso diferente a vivienda, ésta no podrá sobrepasar los cuatro metros de altura libre máxima en cualquier punto.

La altura máxima de la edificación permitida, se medirá desde la cara superior del forjado situado a la "Cota de Planta Baja", hasta la cara inferior del forjado del techo de la última planta que deba contabilizar como tal.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:

Solamente se permitirán por encima de la altura máxima las chimeneas de ventilación. Los trasteros a locales bajo cubierta destinados al uso particular o de la Comunidad de Vecinos del edificio, previa aprobación especial y específica del Ayuntamiento, se permitirán siempre que no supongan planta edificable, de acuerdo a los criterios establecidos en este artículo.

#### ART. 7.—CONCEPTO DE "COTA DE PLANTA BAJA".

La "Cota de Planta Baja" definida para cada edificio, determina la rasante del forjado sobre la que se contabiliza el número de plantas, la última construida y la superficie construida.

Las construcciones que se realizan por debajo del forjado situado a la "Cota de Planta Baja" tienen el carácter de sótanos o semi-sótanos, a los efectos de aplicación de estas Ordenanzas.

La determinación física sobre el terreno de la "Cota de Planta Baja", a la hora de replantear un edificio de nueva planta, se realizará en relación con las cotas de la urbanización circundante que se haya materializado en el terreno tomando el punto medio de la fachada de la calle de acceso. Esa determinación física se realizará por el Ayuntamiento a solicitud del interesado.

#### ART. 8.—PATIOS.

Los patios son espacios libres situados dentro de alineaciones. Pueden ser abiertos o cerrados, según que los paramentos de la edificación en torno al patio cierren completamente el contorno (salvo por arriba) o no.

A los efectos de estas Ordenanzas, se distinguen tres tipos de patio: patio de manzana, de luces y de conductos a patinejo.

1.—Patio de manzana: Es el espacio libre de edificación que resulta en el interior de las alineaciones al distribuir el volumen edificable; puede ser cerrado o abierto según que sean sus límites líneas de edificación o alineaciones sobre viario o espacios libres.

En cualquier caso el patio estará comunicado con la red de accesos del edificio al que dé servicio, y será accesible para limpieza, mantenimiento y uso.

Si el patio de manzana, en toda o parte de su superficie se destina a garantizar a la edificación acceso de personas y bienes, deberá cumplir con la condición de espacio urbano exterior accesible de la Ordenanza del Espacio Exterior.

No se permite el almacenamiento en el patio ni el cierre del mismo.

No se permitirán construcciones en los patios de manzana ni so-

bre rasante ni bajo ella. En los patios de propiedad privada podrá construirse bajo cota de planta baja instalaciones y garajes vinculados al servicio de la edificación anexa.

2.—Patio de luces: Es el patio que garantiza a la edificación ventilación y en cierto grado iluminación natural. Se permitirán patios de luces exclusivamente para ventilación o iluminación de escaleras, aseos, cocinas, y dos dormitorios por vivienda.

En cualquier caso el patio de luces estará comunicado y será accesible desde la red de accesos del edificio al que dé servicio, para su conservación, mantenimiento y eventual uso.

Se establecen tres tipos de patios de luces distintos según los usos de las piezas que se iluminen y ventilen a través de él. Estos tres tipos son:

A.—Patios a los que pueden abrir cocinas, escaleras, aseos y dormitorios.

B.—Patios a los que pueden abrir cocinas, escaleras, aseos y no dormitorios.

C.—Patios a los que no abran dormitorios ni cocinas.

En los patios en que se den distintos tipos de usos en las distintas plantas, prevalecerán siempre las condiciones de dimensionamiento más desfavorable, es decir, las que representen una exigencia mayor de lado mínimo o superficie.

Las condiciones para su dimensionamiento, se establecen en base a la superficie medida S en m<sup>2</sup> y el lado mínimo L en metros, que a su vez es el diámetro del círculo mínimo inscribible en él, y se especifican en el cuadro siguiente:

Nº de plantas	Situación	L. en m.	S. en m.
1	A	3	9
	B	3	9
	C	3	9
2	A	3	9
	B	3	9
	C	3	9
3	A	3	9
	B	3	9
	C	3	9
4	A	4	15
	B	3	12
	C	3	9
5	A	4,5	20
	B	3	15
	C	3	9

Todos los tipos de superficie voladas en el interior de los patios (tendederos, pasos, balcones, etc.) se consideran superficie no contabilizante a efectos de dimensionamiento del patio. No contabilizarán como superficie reglamentaria del patio, aquellas superficies adyacentes al núcleo del patio que aun sirviendo como entrantes de ventilación e iluminación, no sea inscribible en su interior un círculo de 2 metros de diámetro. Cualquier entrante respecto de la superficie, general del patio, para poder ventilar una pieza a través de él, deberá cumplir la condición de tener una dimensión mínima superior a 1,50 metros, y no podrá distar el plano de ventilación siguiendo la dirección de la línea de luz recta, más de 2,5 metros del perímetro de un círculo inscribible en el patio de diámetro el lado mínimo correspondiente.

#### NUMERO DE PLANTAS COMPUTABLE:

El número de plantas a efectos de dimensionado de patios se contabilizará a partir del suelo de la primera vivienda o local que haga uso de la iluminación y ventilación de dicho patio excluyendo los sistemas cenitales.

#### VISTAS RECTAS:

En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones anteriores, las luces rectas, medidas normalmente al plano de fachada en el eje de cada hueco hasta el muro más próximo, no serán inferiores al lado mínimo. Estas luces rectas se contarán a partir del paramento del muro cuando los huecos sean ventanas y desde el punto más saliente cuando se establezcan balcones o galerías voladas.

#### PATIOS CUBIERTOS

Se permite la cubrición de los patios, siempre que se efectúe ésta con acristalamiento translúcido, transparente e incoloro y presente una superficie ventilación mínima en metros cuadrados igual a la superficie mínima permitida del patio y la proyección del plano horizontal de la superficie de iluminación con cristal sea como mínimo el 90% de la superficie mínima permitida del patio. Se permitirá asimismo, el uso de materiales plásticos con las mismas características.

#### PATIO DE LUCES ABIERTO A FACHADA

Patio de luces abierto a fachada, es el patio en el que, uno de sus lados está abierto directamente al exterior y cumple las condiciones mínimas exigidas.

Sólo se permiten patios abiertos en las fachadas que dan a los espacios de separación entre bloques edificatorios (testeros aunque

no sean ciegos) o los patios de manzana de carácter privado, no permitiéndose en ningún caso en las fachadas que dan a la calles exteriores o al patio de manzana.

Regirán para los patios abiertos a fachada las mismas condiciones respecto a dimensiones y uso que los que se han especificado para los patios de luces, pudiendo reducirse las dimensiones de su profundidad respecto de la fachada.

3.—Patio de conducto o patinejo: Es el patio que garantiza la accesibilidad, registro y mantenimiento de los conductos verticales necesarios así como la ventilación cruzada del edificio.

Estará siempre abierto en su parte superior a través de la cubierta.

Su sección libre horizontal será de 0,75 m<sup>2</sup>.

Los conductos de humos, aire viciado y gases deberán sobresalir al menos 1 m. por encima de la abertura del patinejo a la cubierta.

Eventualmente podrá cubrirse el patinejo de claraboyas, dejando libre el paso del viento a través de él, y llevando los conductos de humo y salidas tomas de aire, por encima de dicha claraboya.

#### ART. 9.—ALTURAS LIBRES DE LAS DIFERENTES PLANTAS.

De no existir indicación en contrario en las Normas específicas de cada zona, la altura libre máxima de las plantas bajas será de 4,8 m. y la mínima de 3,00 m. La altura mínima podrá ser la de las plantas altas cuando la planta baja esté destinada a vivienda.

En plantas superiores la altura libre tendrá mínimo de 2,50 m. y un máximo de 3,00 m, sin perjuicio de los espacios de doble altura que pudieran tener lugar, por adopción de tipologías duplex,, etc.

Los espacios destinados a baños, aseos, lavaderos y trasteros podrán tener una altura libre de 2,00 m. y la de garajes construidos en sótano tendrán una altura libre mínima de 2,20 m. al techo y 2,00 m. a fondos de vigas e instalaciones.

Las plantas bajas dedicadas a locales de negocios cuya altura libre sea superior a 4,80 m. se permitirá la construcción de entreplantas, siempre que quede en la parte baja una altura libre de 2,50 m. y en la parte alta una altura libre de 2,00 m. como mínima. Sólo se permitirá construir entreplanta en el 60% de la superficie del local

#### ART. 10.—VUELOS.

Los vuelos habrán de cumplir necesariamente las siguientes condiciones:

— La línea de vuelos (en aquellas alineaciones permitidas) será una recta vertical paralela al plano vertical de fachada (definido en cada fachada por las alineaciones fijadas por las NN.SS.MM. para cada solar edificable).

— Se permitirán vuelos para terrazas, balcones, tendederos y miradores. Estos serán acristalados en toda su superficie, excepto el peto, y tendrán un ancho de 3 m.

— El vuelo permitido nunca será superior al 10% del ancho de la calle correspondiente a la fachada del vuelo de que se trate. No se permiten vuelos de ningún tipo, salvo los aleros de cubierta en calles con un ancho menor a 4 m. Ningún vuelo será superior a un metro aun cuando el ancho de la calle permitiese superar esa longitud. Estas condiciones serán variadas si así se estipula en las Ordenanzas específicas de cada zona.

— La superficie que podrán ocupar los vuelos en una fachada serán, como máximo un 60% de la superficie de esa fachada.

— A excepción de los casos mencionados, las fachadas serán absolutamente planas, permitiéndose únicamente un vuelo ornamental a la altura de la cornisa, corrido uniformemente a lo largo de la misma para cada solar. El vuelo del alero se atenderá a las medidas máximas antes dadas para el resto de los vuelos aumentados 15 cm, si bien en las calles de menos de 4 m., de ancho en las que, no se permiten vuelos, se podrá colocar un alero de 40 cm. El vuelo máximo del alero en todos los casos será de 1,15 m.

#### ART. 11.—GALERIAS PORTICADAS

Podrá adaptarse esta tipología en un edificio o conjunto de ellos formando una unidad arquitectónica. Si esta unidad es en línea recta, tendrá una dimensión mínima de 20 m., o bien el total de la calle donde se ubica, si ésta tuviese una longitud de 20 m.

Si se utiliza la galería porticada para formar un espacio urbano cerrado tendrá que ser continuo a todo el borde del espacio.

No se considera incluido el porche individual que pudiesen tener las viviendas a nivel particular.

El ritmo de cada fachada deberá ser constante, pudiéndose puntualmente ser alterado en correspondencia a la inclusión de un elemento arquitectónico justificadamente diferenciado en la composición y funcionamiento del edificio (acceso, juntas de dilatación, esquinas, etc.)

La profundidad de dichas galerías será como mínimo de 3,50 m., y la distancia máxima entre pilares de 5 m. En cualquier caso y a efectos de lograr una adecuada composición formal de fachada

deberá resolverse con especial cuidado la línea de unión del pórtico con el resto de la fachada, en sus distintos aspectos de ritmo, materiales, escalas, usos, etc.

El tratamiento del techo de las citadas galerías será uniforme por cada tramo, especialmente en lo que, respecta a las dimensiones de los elementos estructurales (jácenas, forjados, etc.) y a los sistemas de alumbrado.

El tratamiento de los pilares de fachada será uniforme y con material apropiado para su conveniente durabilidad, conservación y limpieza (piedra natural, enfoscado, piedra artificial, etc.) no permitiéndose en ningún caso revestimientos cerámicos.

El tratamiento del suelo deberá formar continuidad natural con el del resto de las aceras anejas y sus características de calidad de material y diseño deberán definirse en el Proyecto de Urbanización correspondiente, y especificarse en el Proyecto Edificatorio.

El tratamiento de iluminación propia garantizará una continuidad adecuada de iluminación con la existente en las aceras anejas y su diseño deberá respetar el ritmo de los pilares.

El tratamiento de los muros deberá ser del mismo tipo y características de los tratamientos exteriores de las edificaciones.

Las anteriores condiciones deberán observarse con todo rigor, y a nivel de conjuntos completos, como son las plazas, vías rodadas, paseos peatonales, etc., con el fin de caracterizarlas compositiva y ambientalmente, garantizando así su coherencia interna y unicidad.

Una vez edificado el solar, el mantenimiento de los tratamientos superficiales de estas galerías (pavimento, revestimientos, luminarias, techos, etc.), pasará a cargo del Municipio, a excepción del correspondiente al cerramiento de las plantas bajas.

#### ART. 12.—SOTANOS Y APARCAMIENTOS.

Se permitirá la construcción de sótanos para uso exclusivo de aparcamientos, instalaciones del edificio, trasteros vinculados a las viviendas, almacenes y bodegas.

La alineación de sótano no podrá sobresalir de la parcela privada vinculada a la edificación (incluidos los patios no públicos), sin invadir por tanto el suelo de dominio público.

Para cada solar edificable, la superficie de sótanos, prevista estará totalmente comunicada tanto a nivel de automóvil como peatonal sin perjuicio de tabaquería protectora de instalaciones, etc., observándose en todo caso las Normas previstas por el Ministerio de la Vivienda para viviendas de protección oficial, en cuanto a dimensiones mínimas, ventilación, etc.

## ART 13.—ORDENANZA APARCAMIENTOS

Cualquier edificación de vivienda, excepto en las zonas no urbanizables, deberá prever dentro de su construcción o dentro de su parcela un standard de aparcamiento no inferior a una plaza de garaje por vivienda, salvo en el caso de justificarse ante el Ayuntamiento la existencia de suficiente aparcamiento en las cercanías y éste otorgase el permiso expreso correspondiente.

Los edificios con uso de Oficinas o Servicios deberán incluir un standard de garaje no inferior a una plaza por cada 50 m<sup>2</sup>. de superficie construida destinada a estas actividades.

En el uso de comercio se precisará la previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida.

El uso de industria deberá justificar el número de empleos originado y se preverá un aparcamiento por cada dos empleos como mínimo.

Se permitirá en todos los casos que los aparcamientos sean exteriores a la edificación pero dentro de los terrenos privados pertenecientes a ellas.

## ART. 14.—PORTALES Y ESCALERAS

Será de aplicación la Ordenanza al respecto de las Viviendas de Protección Oficial del Ministerio de la Vivienda.

Las escaleras de acceso a viviendas plurifamiliares, podrán tener ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios, siempre y cuando éstos tengan una superficie en planta de la caja de escalera. En este caso el hueco central quedará libre en toda su altura y tendrá una anchura mínima de 60 cm. libres.

## ART. 15.—UNIDAD MINIMA DE DISEÑO DE URBANIZACION.

A efectos de conseguir un tratamiento homogéneo en aquellas partes de las Áreas, que se considera son urbanísticamente unitarias, se definirán en los planos de ordenación las "Unidades Mínimas de Diseño de Urbanización". Estas unidades tienen carácter orientativo y en ellas debería realizarse, previamente a cualquier actuación edificatoria o de urbanización un Anteproyecto de Urbanización que defina con claridad los siguientes aspectos:

- Topografía de campo del estado actual del suelo ordenado, incluso referencias de alineación de las edificaciones situadas al otro lado de los ejes de delimitación.
- Topografía futura del suelo ordenado con cotas mínimas cada 25 cm. de altura.

— Ordenación futura con las determinaciones de uso de suelo en planta debidamente acotadas.

— Ordenación futura, a nivel de anteproyecto, de las instalaciones.

A efectos de conseguir una más correcta dirección del proceso urbano, el Ayuntamiento podrá, si lo estima conveniente, redactar con anticipación a la iniciativa privada el citado Anteproyecto.

## ART. 16.—UNIDAD MINIMA DE DISEÑO ARQUITECTONICO INTEGRADO.

A efectos de conseguir un tratamiento homogéneo en aquellos edificios o agrupaciones de edificios que se considera son arquitectónicamente unitarios, se definirán en los planos de ordenación las "Unidades Mínimas de Diseño Arquitectónicas Integrado".

Estas unidades tienen carácter orientativo y en ellas debería realizarse, previamente a cualquier actuación edificatoria un Anteproyecto referido a todo el conjunto, que determine los siguientes aspectos básicos de su volumen arquitectónico:

- \* Tipología de vivienda.
- \* Actuación edificatoria mínima incluso urbanización y parcela.
- \* Composición conjunta.
- \* Diseño de fachadas.
- \* Alineaciones y rasantes, y acotado general de dimensiones.
- \* Situación de portales.
- \* Tratamiento de los soportales y áreas libres bajo la edificación si las hubiera.
- \* Acceso a garajes integrados.

A efectos de conseguir una más correcta dirección de proceso urbano el Ayuntamiento podrá, si los estima conveniente, redactar con anticipación a la iniciativa privada el citado Anteproyecto.

## SECCION 3.ª.—CONDICIONES DE SALUBRIDAD E HIGIENE.

## ART. 17.—SERVICIOS, INSTALACIONES Y ACCESORIOS DE LA EDIFICACION.

a). Todo edificio deberá contar en su interior con red y servicios de agua corriente potable, energía eléctrica, red y servicios de desagüe de aguas pluviales y negras, y en los casos pertinentes, además, con ascensores y montacargas, de acuerdo todo ello con lo dispuesto en la legislación vigente y lo establecido en las normas contenidas en las presentes Ordenanzas.

b). Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, gas, teléfono, antenas de televisión, etc., deberán cumplir con la legislación vigente, debiendo quedar asegurada su integración en el edificio de modo tal que no afecte desfavorablemente a su seguridad y estética.

c). Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación de calefacción central y siempre que no resulten afectados ni los espacios libres de uso público, ni la estética y seguridad de las edificaciones.

d). Cartería: Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia de acuerdo con las normas vigentes y situado en las zonas de uso común, de fácil acceso e integrado en el diseño del ámbito en el que se ubique.

e). Números de gobierno: Será obligatorio el señalamiento de las fincas urbanas con el número de gobierno que les corresponde en la vía en la que se sitúen debiendo ser perfectamente visible durante el día y la noche.

f). Condiciones de las instalaciones. Cualesquiera instalaciones y servicios que se ubiquen en la edificación o en sus proximidades deberán cumplir las disposiciones vigentes y en especial el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, garantizando tanto al vecindario o usuarios de la edificación, como a los viandantes la inexistencia de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

g). En los nuevos edificios cuyos bajos toleren usos comerciales o industriales se deberán prever una galería de servicios que permita la ventilación directa de los mismos, con evacuación por la cubierta.

#### ART. 18.—CONDICIONES DE HIGIENE DE LAS VIVIENDAS

En todos los edificios de viviendas se dará cumplimiento a las "Condiciones Higiénicas mínimas de las viviendas" de la Orden del 29 de febrero de 1994, del Ministerio de la Gobernación o la vigente en su caso.

Cualquier modificación de carácter general en la legislación vigente al efecto, se considerará incorporada con carácter de cumplimiento obligatorio al presente artículo.

Los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior, dentro del respeto de la Normativa general indicada, podrán desarrollar en sus Ordenanzas de Edificación, las condiciones higiénicas que estimen oportuno.

a). Chimeneas de ventilación: Será de aplicación al respecto, la Ordenanza n.º 14 de las Viviendas de Protección Oficial del Ministerio de la Vivienda.

b). Superficies mínimas de iluminación y ventilación: Será de aplicación al respecto, la Ordenanza n.º 16 de las Viviendas de Protección Oficial del Ministerio de la Vivienda.

c). Retretes y aseos: Será de aplicación al respecto, la Ordenanza n.º 18 de las Viviendas de Protección Oficial del Ministerio de la Vivienda.

d). Instalaciones mínimas: Será de aplicación al respecto, la Ordenanza n.º 16 de las Viviendas de Protección Oficial del Ministerio de la Vivienda.

e). Programa mínimo sanitario: Será de aplicación al respecto, la Ordenanza n.º 27 de las Viviendas de Protección Oficial del Ministerio de Vivienda.

f). Saneamiento: Será de aplicación al respecto, la Ordenanza n.º 28 de las Viviendas de Protección Oficial del Ministerio de la Vivienda.

g). Saneamiento de aguas pluviales en medio urbano: Será de aplicación al respecto, la Ordenanza n.º 29 de las Viviendas de Protección Oficial del Ministerio de la Vivienda.

h). Fosas Sépticas: Será de aplicación al respecto, la Ordenanza n.º 31 de las Viviendas de Protección Oficial del Ministerio de la Vivienda.

i). Aislamiento térmico: Será de aplicación al respecto, la Ordenanza n.º 32 de las viviendas de Protección Oficial del Ministerio de la Vivienda.

j). Ventilación e iluminación de escaleras: Las escaleras de acceso a viviendas plurifamiliares, podrán tener ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios, ajustándose a lo dispuesto en Sección 2.º art. 13 de las presentes normas.

#### ART. 19.—ASCENSORES.

(No se contemplan en estas normas).

#### ART. 20.—GARAJES

##### 1.—Dimensiones mínimas.

Se Cumplirán las Condiciones establecidas en el Art. 64 "Condiciones de los locales" de la Sección 7.ª "Uso de Garaje".

##### 2.—Planos.

En los planos que figurarán entre los exigidos en la documentación del Proyecto, deberán estar dibujadas y numeradas todas las plazas de estacionamiento, así como los pasillos y rampas de acceso indicando el sentido de circulación.

Se indicará también, situación de los extintores, recipientes de arena, hidratantes y red automática de dispositivos contra incendios necesarios según NBE-CPI-91



## 3.—Ventilación.

Se cumplirá lo establecido en el art. 64 "Condiciones de los locales" de la Sección 7.ª "Uso de Garaje"

## 4.—Iluminación.

Se cumplirá lo establecido en el Art. 64 "Condiciones de los Locales" de la Sección 7.ª "Uso de Garaje"

## 5.—Instalación contra fuego.

Será de aplicación la normativa NBE-CPI-91

Se cumplirá lo establecido en el art. 64 "Condiciones de los locales" de la Sección 7.ª "Uso de Garaje".

## 6.—Abastecimiento de agua

Se cumplirá lo establecido en el art. 64 "Condiciones de los Locales" de la Sección 7.ª "Uso de Garaje".

## ART. 21.—CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA LEGAL DE CONTAMINACION AMBIENTAL

Cualquier instalación, establecimiento, actividad industrial o almacén sea oficial o particular, público o privado, deberá en cualquier caso cumplir las condiciones que el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, especifica en su articulado. Asimismo, será objeto de obligado cumplimiento la Ley de Protección del Medio Ambiente, en todos aquellos aspectos derivados de las actividades de las instalaciones citadas, y en general, la legislación vigente en materia de contaminación del medio natural.

Estos cumplimientos, han de ser condición indispensable para la concesión de licencias de edificación o utilización de cualquier instalación local.

## SECCION 4.ª.—CONDICIONES DE CONSERVACION Y ESTETICA

## ART. 22.—CONSERVACION DE INSTALACIONES, SERVICIOS, PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES.

a) Los espacios libres y zonas ajardinadas, así como las instalaciones y los servicios de toda clase de dominio y uso público, que deban cederse al Ayuntamiento, habrán de construirse o realizarse de conformidad y con las condiciones de calidad previstas en la normativa de aplicación, la ordenación urbanística y el pertinente proyecto de urbanización y entregarse a la Corporación Municipal en perfecto estado y, en su uso, debido y normal funcionamiento.

b) Los servicios, instalaciones, espacios libres y zonas ajardinadas que sean de propiedad privada deberán ser conservados, vigilados y, en su caso, reparados por sus disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento controlará el cumplimiento de estos deberes ejercitando, caso de incumplimiento de los mismos, la potestad de intervención que le otorgan los artículos 245 y 246 de la Ley del Suelo, en relación con la regulación de las órdenes de ejecución

## ART. 23.—OBRAS Y DERRIBOS

## 1.—Obras y derribos.

a). Los derribos se verificarán en horas y modos que determine el Ayuntamiento previo informe técnico y en su ejecución se observarán las medidas de seguridad necesarias. Queda prohibida la utilización de explosivos salvo en caso de justificada necesidad estimada expresamente por el Ayuntamiento. Los materiales de derribo se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el proyecto.

b). Podrán realizarse, con carácter estrictamente provisional, construcciones auxiliares en el interior de los solares en los que se vayan a ejecutar obras. Deberán ejecutarse con pequeños pabellones de una planta dentro de las alineaciones y con destino de uso de guardería, depósito de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas. Dichas obras deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así con en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

La instalación y el funcionamiento de la maquinaria e instalaciones auxiliares de obras de construcción deberá ser objeto de autorización municipal y cumplir las disposiciones vigentes establecidas sobre protección del medio ambiente, actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

## ART. 24.—CONDICIONES PARA EL FOMENTO DE LA ESTETICA URBANA

1.—En la redacción de los planes y proyectos de urbanización y de edificación se definirán las características compositivas de la edificación y de los espacios urbanos correspondientes a volumetría, color, materiales, relaciones macizo-hueco, plazas de aparcamientos, espacios edificados y espacios libres, ajardinamiento, mobiliario urbano, relaciones con las zonas inmediatas y el paisaje, etc. En la determinación de las características compositivas se deberá justificar su adopción en función de las notas definitorias del entorno inmediato y paisaje local, evitando introducir elementos agresivos o estridentes.

2.—El Ayuntamiento velará por el respeto a los valores estéticos del Municipio y fomentará su cultivo y potenciación. En todo caso, controlará la observancia por cualquier edificación de las normas materiales contenidas en el art. 138 de la Ley del Suelo, conforme al cual las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

a). Las construcciones que aun cuando no están dentro del ámbito denominado "casco histórico" (zona I) se encuentren en lugares inmediatos o formen parte de un grupo de edificios calificado como de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional según las presentes normas, habrán de armonizar con el mismo cuando sin existir conjuntos de edificios hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b). En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artística, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masas, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

3.—La tramitación de cualquier licencia comprenderá necesariamente la comprobación por el Servicio Municipal que corresponda de la conformidad de la obra o instalación o actividad de que se trate a la estética del ambiente y, en especial de los edificios colindantes. En este sentido deberá fomentarse el buen acuerdo compositor entre la nueva edificación y lo existente, procurando el enlace de los niveles de forjados y cornisas con los existentes, sin perjuicio del uso a que se destine la edificación, de forma que garantice la unidad compositiva del conjunto.

4.—De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 246 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá ordenar por motivo de interés estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación en los términos señalados en los apartados 2 y 3 del mencionado artículo.

## CAPITULO II

### ORDENANZA DEL ESPACIO EXTERIOR URBANO.

#### ART. 25.—DEFINICION DEL ESPACIO EXTERIOR.

A los efectos de la presente Ordenanza, se considera espacio exterior urbano al espacio libre de la edificación, limitado por los parámetros exteriores de los edificios. La ordenanza de dicho espa-

cio alcanza al tratamiento de fachadas y parámetros, desde su arranque de la rasante hasta su remate, así como a las cubiertas y demás cerramientos visibles desde cualquier espacio exterior accesible.

La intervención municipal derivada de esta Ordenanza alcanza a todo el espacio exterior, así como a los elementos, arquitectónicos o no, que lo delimitan, cierran y definen, dentro del suelo clasificado como urbano y de clasificado como urbanizable dotado de planeamiento en ejecución.

La intervención municipal, no obstante extenderse a la totalidad del espacio exterior, se modela en función de la accesibilidad de este último. En el espacio exterior accesible persigue —en todo caso— garantizar la relación de actividades urbanas, el paso y estancia de peatones, el tránsito y estacionamiento de vehículos y la canalización de los servicios.

#### ART. 26.—COMPETENCIAS EN RELACION CON EL USO DEL ESPACIO EXTERIOR.

Corresponde a la Administración Municipal determinar el uso peatonal y/o rodado de los espacios exteriores accesibles, así como la ubicación y trazado de las canalizaciones de servicios que se hayan de establecer bajo y a través del mismo. Igualmente le compete definir las condiciones teóricas exigibles en la ejecución de la red viaria, peatonal, rodada y de estacionamiento y en las obras de urbanización de plazas, parques y jardines. Finalmente es también de su responsabilidad garantizar la adecuada relación, conforme a lo regulado en las Ordenanzas, de la edificación con su inmediato espacio exterior accesible, por medio de la potestad de planeamiento y de aprobación de los Proyectos de Edificación.

#### ART. 27.—CONDICIONES DEL ESPACIO EXTERIOR.

1.—El espacio exterior urbano calificado como accesible deberá cumplir las siguientes condiciones:

a). Que sea posible el acceso peatonal y rodado al mismo desde otro espacio exterior accesible.

b). Que contenga la infraestructura necesaria para garantizar los servicios de abastecimiento de agua y alumbrado, de saneamiento y desagües, y de pavimentación para paso de peatones y vehículos, desde las redes generales de servicio y viarias en uso. También contará, en su caso, con la correspondiente dotación de jardinería y de mobiliario urbano (bancos, etc.).

c). Que el terreno comprendido en dicho espacio reúna las condiciones de estabilidad, saneamiento y estética requeridas por el Ayuntamiento de cada caso.

2.—La calificación de un espacio exterior urbano como no accesible determina la obligación de la propiedad de hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior.

3.—Si la calificación de no accesible es consecuencia de la falta de condiciones de estabilidad, saneamiento o estética requeridas por el Ayuntamiento, dicho espacio no accesible deberá ser cerrado hasta una altura mínima de dos metros veinte centímetros.

4.—La calificación como accesibles o no de los espacios exteriores deberán venir expresa en los Proyectos de Urbanización, aun en aquéllos cuyo alcance se limite a completar los Proyectos de Edificación.

5.—No se permitirá la apertura de ningún espacio urbano accesible mientras su trazado, características y conexión con espacio exterior urbano y accesible existente no vengán previstos y determinados en el correspondiente planeamiento o proyecto.

6.—La definición y el tratamiento de las fachadas y demás cerramientos de los edificios visibles desde el espacio exterior urbano y accesible deberán garantizar una relación armoniosa con las fachadas y cerramientos contiguos y enfrentados. La administración municipal podrá, en su caso, sujetar el otorgamiento de las licencias de edificación o de ocupación y apertura a la condición de la adaptación del aprovechamiento pretendido, en su composición y tratamiento de fachadas y cerramientos visibles al ambiente o el carácter del espacio exterior.

#### ART. 28.—CONSIDERACION DEL ESPACIO EXTERIOR EN LAS OBRAS DE EDIFICACION.

1.—En las obras de nueva planta, así como en las de conservación o reforma de la fachada de edificios se incluirán en el proyecto los planos de planta, alzados y secciones que permitan dar una idea completa de la fachada, desde la rasante hasta su remate superior, a escala adecuada y especificando el tratamiento y acabados de la misma. También contendrá el proyecto información gráfica suficiente precisa de la relación del proyecto con las fachadas contiguas y enfrentadas.

2.—Los parámetros y fachadas de bajos destinados a comercio o a locales, cuyo uso y acabados queden indeterminados en proyecto, recibirán un tratamiento que permita su cierre, conservación y la durabilidad de su buen estado en tanto no se ocupen para un uso específico.

#### ART. 29.—ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS EN EL ESPACIO EXTERIOR.

En el espacio exterior urbano accesible serán aplicables las disposiciones vigentes sobre supresión de barreras arquitectónicas.

#### ART. 30.—PROTECCION DEL ESPACIO EXTERIOR URBANO.

1.—Las obras de excavación, relleno, desmontes, afirmado de terrenos y otras análogas que comporten movimiento de tierras o modificación del nivel natural del terreno en más de un metro cincuenta centímetros o menos de dos metros veinte centímetros, precisarán —como requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia— de los estudios geotécnicos necesarios para el conocimiento de la composición y mecánica del suelo y para la garantía del mantenimiento de las condiciones de estabilidad del propio terreno y de los inmuebles colindantes.

2.—En todo caso, deberán quedar debida y suficientemente asegurados los riesgos inherentes a las eventuales responsabilidades por los daños y perjuicios causados, con ocasión de la ejecución de las obras en el espacio exterior o inmuebles colindantes.

3.—No se permitirá movimiento de tierras que altere la configuración del terreno en más/menos un metro de su nivel natural, si aquél no aparece incluido en el proyecto debidamente aprobado en relación a la obra o actividad cuya finalidad se persiga.

#### ART. 31.—OBRAS QUE PUEDEN AFECTAR AL ARBOLADO.

1.—Los árboles que en el espacio exterior urbano puedan resultar dañados por la realización de obras en terrenos próximos o por el paso de vehículos o maquinarias empleados en las mismas, deberán ser protegidos en todo el perímetro del tronco y hasta una altura no inferior a tres metros desde su base, por tablones ligados con alambres o en cualquier forma análoga indicada por la administración municipal.

2.—Salvo que resulte ineludible para la realización de canalizaciones en el subsuelo, no se permitirá la realización de excavaciones en lugares próximos a plantaciones de arbolado en el espacio exterior urbano que se acerquen al pie de los árboles a distancia inferior a la correspondiente a cinco veces el diámetro del árbol medido a la altura de un metro.

3.—Si como consecuencia de la excavación resultan alcanzadas raíces de grueso superior a cinco centímetros, éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cicatrizante.

4.—Deberá procurarse que la apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado, coincida con la época de reposo vegetal.

5.—Cuando en una excavación resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

**ART. 32.—ACTIVIDADES PROHIBIDAS.**

Queda prohibido en el espacio exterior urbano:

- a) Depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado.
- b) Verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado, en los alcorques o en la cercanía de éstos.
- c) Utilizar el arbolado para clavar carteles sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquél.

**ART. 33.—INFRACCIONES Y SANCIONES.**

El incumplimiento de lo dispuesto en los artículos anteriores constituirá infracción urbanística de la que serán responsables, solidariamente, el constructor y el técnico director de las obras y, en su caso, el propietario o promotor de las mismas. La responsabilidad por la comisión de las infracciones y a efectos de su sanción, será independiente de la patrimonial por los daños y perjuicios causados.

**ART. 34.—CONSTRUCCIONES EN JARDINES.**

1.—La construcción de aparcamientos, sótanos o cualquier otra instalación que esté permitida en el subsuelo de un jardín, requerirá la justificación de la solución adoptada en el correspondiente proyecto de reacondicionamiento de dicho jardín como tal.

2.—Se admitirá como solución, entre las posibles, según lo previsto en el número anterior, la consistente en que la losa superior quede, como mínimo, a un metro y medio por debajo de la rasante del terreno y que la estructura de dicha losa sea, además, la adecuada para soportar el peso de una capa de tierra de esa profundidad.

**ART. 35.—OBRAS CON FACHADA A ESPACIOS PUBLICOS.**

1. En toda obra con fachada a la vía pública, previa demarcación de la superficie que deba ocupar, se colocará una valla, con una altura mínima de dos metros veinte centímetros. La puerta o puertas de que dispongan, se abrirán hacia el interior y deberán permanecer cerradas fuera del horario de trabajo.

2. La apertura de zanjas en la vía pública habrá de ser protegida igualmente vallada, prohibiéndose el uso de cuerdas u otros dispositivos para acotar las zonas de peligro.

3. Las vallas estarán sólidamente instaladas, de forma que no sean desplazadas en caso de tropiezo o colisión por los peatones.

4. Las vallas que supongan obstáculo para el tránsito por la vía pública aparecerán señalizadas mediante señales luminosas. La iluminación habrá de permanecer encendida desde la puesta hasta la salida del sol.

5.—Corresponde al titular de la licencia de obra la instalación, conservación y mantenimiento de las vallas.

**ART. 36.—OCUPACION DE ESPACIOS PUBLICOS DURANTE LA REALIZACION DE LAS OBRAS.**

1. Cuando la realización de obras contiguas a la vía pública exija la colocación de las vallas invadiendo ésta, el uso del espacio público habrá de venir específicamente amparado por licencia municipal. En el condicionado de la licencia relativo a la ocupación del espacio público se determinará la alineación de las vallas, así como la extensión de la ocupación que no podrá ser superior a las dos terceras partes del fondo de la acera, excluida, en su caso, la línea de arbolado, ni superar los tres metros de anchura desde la línea de edificación. El uso mediante vallado de la vía pública queda prohibido en los fondos de acera inferiores a ochenta centímetros.

2. Los contenedores y demás materiales empleados para la realización de las obras, habrán de depositarse en el interior de las vallas de obra, prohibiéndose su estacionamiento en las zonas de tránsito.

3. Cuando no sea posible instalar, vallas de protección, ésta deberá llevarse a cabo mediante otros procedimientos que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

**ART. 37.—ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS VISIBLES DESDE EL ESPACIO EXTERIOR URBANO.**

1. Las medianerías y demás paramentos visibles desde el espacio exterior accesible, habrán de recibir igual definición y tratamiento que el correspondiente a las fachadas de la edificación de que forman parte.

Las licencias de derribo de edificaciones que comporten dejar a la vista medianerías habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento que deba darse a las mismas.

2. Los remates de cubierta, incluidas las antenas de TV, por encima de la altura edificable, deberán estar situados dentro del gálibo definido por una línea recta, a cuarenta y cinco grados de inclinación, apoyada sobre el borde del alero. Los remates de chimeneas de humos, conductos de ventilación y elementos simbólicos y publicitarios podrán sobrepasar dicho gálibo previa autorización de la administración municipal.

3. En las fachadas, medianerías, cubiertas y muros de cierre de zonas permanentemente vinculadas a la edificación, sólo podrá autorizarse la colocación de rótulos que faciliten la localización de actividades industriales, comerciales o de servicios que en las mismas se desarrollen.

#### ART. 38.—ROTULOS, EQUIPAMIENTO DE FACHADAS EN BAJOS, MARQUESINAS Y TOLDOS.

1. En ningún caso podrán instalarse rótulo, cartel o indicador alguno sobre elementos volados y su saliente máximo desde la línea de edificación será de veinticinco centímetros, para los rótulos paralelos a fachada, y del vuelo permitido para los elementos constructivos de la edificación, para los rótulos normales al plano de fachada. Dentro de estas medidas, se hallará comprendida la totalidad del rótulo, incluyendo molduras, ménsulas y elementos de fijación y soporte.

2. En ningún caso podrán los rótulos cubrir los huecos de la edificación, excepto en planta baja de uso comercial, en la que se admitirán dentro de los huecos definidos en el proyecto de edificación, siempre que no los superen en ningún sentido ni supongan actuación constructiva sobre sus límites.

#### ART. 39.—BAJOS Y LOCALES COMERCIALES.

1. El equipamiento en fachada de los locales comerciales no podrá sobresalir de la línea de edificación, debiendo situarse dentro de los huecos definidos por el proyecto arquitectónico y sin que supongan actuación constructiva sobre sus límites.

Cuando el equipamiento en fachada del local comercial, incluidas marquesinas y toldos, no venga incorporado en el proyecto arquitectónico, su autorización se tramitará como modificación de fachada.

2. El vuelo de las marquesinas y de los toldos en los bajos de las edificaciones deberá guardar una distancia mínima de cincuenta centímetros al borde de la acera, o en su caso, a la línea de arbolado, sin que, en ningún caso pueda sobrepasar la longitud de dos metros.

3. La altura mínima de la marquesina o toldo sobre la rasante será de dos metros cincuenta centímetros.

#### ART. 40.—PUBLICIDAD EXTERIOR

La publicidad exterior se regula en los siguientes términos:

1. El otorgamiento de licencia municipal para la instalación de so-

portes publicitarios en el espacio exterior habrá de adecuarse a las siguientes limitaciones generales:

a) Queda prohibida la instalación de soportes publicitarios en los paramentos, cubiertas y muros de las edificaciones, cualesquiera que fuese su estado, así como en los espacios exteriores vinculados a ellas o en los cierres permanentes de los mismos.

b) No se admitirá la colocación de soportes publicitarios en vía pública o espacio exterior de uso público, salvo cuando la instalación sea para uso temporal, derivado de campañas institucionales.

2. Podrán instalarse soportes publicitarios:

a) En los solares del término municipal que se hallen inscritos en el correspondiente Registro Municipal.

b) En las obras en ejecución que se hallen amparadas por licencia municipal de obras.

c) En los huecos de los locales comerciales, situados en planta baja, que se hallen desocupados.

#### ART. 41.—INSTALACIONES EN EL ESPACIO URBANO EXTERIOR

1. Las instalaciones temporales en el espacio urbano exterior se ajustarán a las siguientes reglas:

a) La Administración Municipal podrá autorizar instalaciones, sean o no desmontables, en el espacio urbano exterior accesible, siempre que las mismas tengan estricto carácter temporal o provisional, de modo que deban ser desmontadas cuando así lo requiera la Corporación. Todo ello se entiende sin perjuicio de la necesidad de la previa obtención de la concesión del dominio público, cuando así proceda.

b) En la solicitud de licencia se especificará el uso a que se destina la instalación, su situación exacta y el tiempo por el que solicita el permiso.

c) Cuando el uso lleve aparejada construcción provisional, habrá que acompañarse a la solicitud de licencia proyecto técnico que explicita el sistema constructivo.

2.—Los elementos de uso permanentes del espacio urbano exterior accesible se regulan en los siguientes términos:

a) Corresponde a la Administración Municipal determinar, y en su caso autorizar la ubicación de los elementos que componen el mobiliario urbano de uso permanente. El Ayuntamiento precisará además, en su caso mediante el dictado de instrucciones generales, la características técnicas y de diseño a las que habrá de ajustarse el mobiliario urbano.

b) Los elementos del mobiliario urbano que se sitúen sobre la acera, habrán de dejar libre un paso de un metro ochenta centímetros para el tránsito de peatones. No se admitirá la colocación de elementos verticales en ningún punto de la superficie correspondiente a los pasos de peatones.

c) En las aceras de anchura no inferior a un metro y ochenta centímetros, los soportes verticales de los elementos de señalización y de alumbrado público se situarán en su borde exterior. En las aceras de menor anchura, dichos elementos se situarán en la fachada, a una altura mínima sobre la rasante de dos metros diez centímetros.

## CAPITULO II

### ORDENANZA DE USOS PORMENORIZADOS

#### SECCION 1.ª.—USO DE VIVIENDA

##### ART. 42.—DEFINICION Y CLASIFICACION

A los efectos de estas Ordenanzas, se considera vivienda o alojamiento todo edificio o parte del mismo destinado a desarrollar la vida individual o familiar y privada, mediante su uso independiente como tal.

En este uso se consideran tres tipos diferentes de alojamiento.

1. Vivienda: Es el alojamiento generalmente ocupado por una sola familia con dos o más habitaciones dedicadas a dormitorio y superficie útil mayor de 40 m<sup>2</sup>.
2. Apartamento: Es el alojamiento generalmente ocupado por una o dos personas, de una única habitación dedicada a dormitorio.
3. Residencia colectiva: El alojamiento en que la vida se desarrolla parcial o totalmente en forma colectiva por miembros no necesariamente unidos por vínculo familiar.

##### ART. 43.—CATEGORIAS DEL USO DE VIVIENDA

Las categorías, del uso de vivienda según sus diferentes tipos de edificación, referidas a una única parcela son:

Categoría A: Una sola vivienda por parcela, un solo apartamento por parcela, o una residencia colectiva con un máximo de seis dormitorios por parcela.

Categoría B: Dos viviendas por parcela, de dos a seis apartamentos por parcela, o una residencia colectiva con más de seis dormitorios por parcela.

Categoría C: Tres o más viviendas por parcela o más de seis apartamentos por parcela.

Sus condiciones de edificación están contenidas en las Ordenanzas Generales de Edificación.

#### SECCION 2.ª.—USO DE OFICINAS

##### ART. 44.—DEFINICION

El uso de oficinas incluye los edificios y los locales en los que predominen actividades de naturaleza administrativa o burocrática de carácter público o privado, incluyendo servicios técnicos, de dirección, sucursales bancarias, despachos profesionales, etc., es decir, básicamente destinados a usos del sector terciario.

##### ART. 45.—CATEGORIAS DEL USO DE OFICINAS

En función de la situación del uso con respecto a la edificación que lo acoge, se distinguen cuatro categorías.

Categoría A: En cualquier planta de edificios de viviendas, siendo su uso de despacho profesional y con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>.

Categoría B: Situados en planta baja, semisótanos o planta primera de edificios de viviendas o anexo a ellos.

Categoría C: En edificios independientes.

Categoría D: Formando parte de edificios industriales, garajes o almacenes, u otros usos no de viviendas.

##### ART. 46.—CONDICIONES DE LOS LOCALES

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

2.—Las oficinas que se establezcan en semisótano sin acceso desde el exterior no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido a éste por escaleras de un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local en semisótano no será inferior a 2,70 m.

3.—En los restantes pisos, la altura mínima de los locales de oficinas será la fijada en las Ordenanzas generales.

4.—Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios: Hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo. Por cada 100 m<sup>2</sup> más o frac-

ción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con entera independencia para cada sexo. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

5.—La luz y ventilación de los locales de oficina podrá ser natural o artificial.

Si el local sólo cuenta con luz y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre, parcial o total del local.

6.—Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, determine la legislación vigente, de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad.

7.—Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan la llegada al exterior de ruidos ni vibraciones.

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

9.—En edificios de oficinas de categoría C y D, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 m.

En las oficinas de categoría B, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,10 m.

### SECCIÓN 3.ª.—USO DE COMERCIO

#### ART. 47.—DEFINICION

El uso de comercio comprende todo servicio al público destinado a la compra-venta, permuta, exposición o distribución de productos y los servicios personales.

#### ART. 48.—CATEGORIAS DEL USO DE COMERCIO

En función de su situación con respecto de la edificación, que aco-

ge el uso y en función de su tamaño, se distinguen las siguientes categorías:

Categoría A: Situados en planta baja, semisótano o primera planta de edificios de vivienda o anejos a ellos.

Categoría B: En edificios independientes hasta 2000 m<sup>2</sup> de superficie construida.

Categoría C: En edificios independientes de más de 2000 m<sup>2</sup> de superficie construida.

Categoría D: Formando parte de edificios industriales, garajes o almacenes u otros usos no de viviendas.

Para la obtención del permiso de construcción de edificios y establecimientos incluidos en cualquiera de los grupos de uso de comercio citados, se tendrá en cuenta su importancia, características del emplazamiento elegido, carácter de la zona y molestias o acumulaciones de tránsito que puedan proporcionar y previsión de aparcamientos.

#### ART. 49.—CONDICIONES DE LOS LOCALES.

##### a) Comercio.

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

1. La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

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

3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicar con las viviendas, cajas de escaleras, ni portales, salvo a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente al fuego.

4.—Los comercios que se establezcan en nivel inferior a la planta baja, no podrán ser independientes del local inmediato inferior, debiendo estar unido a éste por una escalera de ancho mínimo 1 m.

5.—Los comercios de categoría A que se establezcan en primera planta no podrán ser independiente del local inmediato inferior, debiendo estar unido a éste por una escalera de ancho mínimo 1 m., salvo que se dedique la planta entera a uso comercial y se asegure satisfactoriamente su accesibilidad.

6.—Las escaleras del servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1 m., debiendo en todo caso dimensionarse de acuerdo con la intensidad de uso previsible en el establecimiento, y la normativa vigente contra el fuego.

7.—Los locales comerciales dispondrán de servicios sanitarios de acuerdo con la legislación vigente relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso, a partir de los 100 m<sup>2</sup>, se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Los servicios no podrán conectar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

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

Si el local cuenta con luz y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se prohíbe que los locales comerciales compartan con las viviendas la ventilación por patinejos.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberá cumplir las disposiciones vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en todo momento mientras permanezcan abiertos. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

9. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos, aparatos especiales para extinción, instalación y útiles que, en cada caso, determine la legislación vigente, de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad.

10. Las estructuras de la edificación, serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones de niveles que superen los 45 DBA, y los 85 DBA desde las 10 de la noche a las 9 de la mañana.

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

12. En las categorías B y C en todos los casos y en las A y D cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 500 m<sup>2</sup>, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro de reparto.

#### ART. 50.—CONDICIONES ADICIONALES PARA LA CATEGORIA C.

Los Centros comerciales previstos en las Normas subsidiarias y las

superficies comerciales minoristas que superen los 2.000 m<sup>2</sup>. de espacio de venta deberán cumplir las siguientes determinaciones, además de las que sean de aplicación contenidas en esta Sección.

#### a) Accesibilidad

1. El acceso por tráfico rodado deberá efectuarse desde las vías primarias mediante vías de servicio, salvo en los casos en los que se establezca de forma diferente en los planos de calificación del suelo.

2. Las operaciones de carga y descarga deberán resolverse en área segregada de los restantes tráfico, situada preferentemente al nivel de la calle y provista de un espacio de espera y otro de evolución.

3. El acceso peatonal deberá establecerse en el proyecto, precisándose la forma en la que se articula con la red peatonal de la zona en la que se ubique el centro comercial

#### b) Aparcamientos de vehículos

1. Los aparcamientos de vehículos para los usuarios del centro podrán situarse al nivel de la calle en áreas de uso específico o a desnivel en sótanos, pisos o cubiertas de la edificación en todo caso, deberán quedar debidamente resueltos, mediante apantallamientos, etc, los impactos desfavorables (visuales, acústicos, por vibraciones, humos, ruidos, etc.) que puedan generarse en el aparcamiento y sus accesos desde el viario público.

2. La superficie destinada a aparcamiento y accesos no será inferior a 0,7 veces la superficie de venta.

#### c) Condiciones de volumen e higiénicas

1. Las alturas libres mínimas entre forjados no serán nunca inferiores a 3,30 m. en las zonas destinadas a almacenamiento y actividades auxiliares. Los puestos y cubículos de venta desglosados, localizados en el interior del centro deberán contar con una altura libre de suelo a techo de 2,70 m.

#### d) Condiciones para la integración de las implantaciones.

En el caso de no estar prevista la actuación comercial en un Plan Parcial, será requisito indispensable para el otorgamiento de las correspondientes licencias, la presentación de documentos complementarios exigidos en el Título II, Capítulo IV para los Planes Parciales que prevén implantaciones comerciales de este tipo.

### SECCIÓN 4.ª—USO DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO.

#### ART. 51.—CONDICIONES DEL USO DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO

El uso de equipamiento colectivo en sus aspectos más genéricos se clasifica en los siguientes grupos:



—Residencial. Comprende los hoteles y edificios públicos destinados a pensión y establecimientos análogos, donde puede pernoctarse.

—Espectáculos. Abarca toda clase de locales cerrados o abiertos, destinados a teatros, cines, plazas de toros, etc.

—Salas de reunión. Corresponde a los locales cerrados y abiertos, cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación, comprendiendo, por tanto, cafés, restaurantes, salas de baile y similares.

— Religioso. Comprende los edificios destinados al culto religioso o vida conventual.

— Cultural. Incluye los edificios y locales destinados a la enseñanza en todos sus grados, tanto los de carácter oficial como particular y, al mismo tiempo, los que puedan destinarse a museos, bibliotecas y salas de conferencias.

— Deportivo. En él se clasifican los campos y locales destinados a la práctica del deporte, sean de carácter oficial, particular o comercial.

— Benéfico-Sanitario. Se consideran en el mismo edificios destinados a hospitales, asilos, clínicas, dispensarios y locales similares.

— Centros y equipamientos municipales y supramunicipales.

Para la obtención del permiso de construcción de edificios y establecimientos incluidos en cualquiera de los grupos de uso de equipamiento colectivo citados se tendrá en cuenta su importancia, características del emplazamiento elegido carácter de la zona y molestias o acumulaciones de tránsito que puedan proporcionar y previsión de aparcamientos.

En cualquiera de los casos será necesario garantizar al Ayuntamiento la debida insonorización de los locales, a efectos de que no se supere los 40 DBA en su parte exterior (o los 35 DBA desde las 10 h. de la noche a las 8 de la mañana) o en cualquier punto del domicilio de vecino más próximo posible actual o futuro.

Las condiciones que deberán cumplir los locales de este uso serán, en su caso, las que su legislación específica determine

— En cualquier caso, en edificios de viviendas, cuando el número de personas que puedan tener acceso a un local de uso de equipamiento colectivo sea superior a 20, éste será independiente al portal de acceso a las viviendas, mediante un portal propio que cumpla las mismas condiciones exigidas para los de vivienda.

#### SECCION 5.ª.—USO DE INDUSTRIA.

##### ART. 52.—DEFINICION.

Se incluye dentro del uso industrial la artesanía y las actividades

destinadas a la obtención y manipulación de primeras materias, su posterior transformación, su envasado, almacenaje, transporte, distribución y reparación.

##### ART. 53.—CLASIFICACION.

Desde el punto de vista de su potencial de integración e injerencia urbanística se clasifica el uso industrial en las siguientes categorías:

Categoría 1: Engloba las actividades artesanales de pequeña entidad que no representan molestias para las viviendas.

Tienen las siguientes limitaciones:

—Superficie máxima de techo 200 m<sup>2</sup>.

—Potencia máxima instalada 10 cw.

—Ruidos y vibraciones: Ver Normas de Protección Ambiental de las presentes normas.

Categoría 2: Engloba las actividades industriales compatibles con el uso residencial, ubicadas en zonas urbanas o urbanizables, con calificación no industrial.

Tienen las siguientes limitaciones:

—Ubicación: Podrán situarse en edificios destinadas a vivienda siempre que se ubiquen en planta baja, planta primera, o edificios anexos. Deberán contar con accesos independientes, y el proyecto de construcción e instalación garantizará la protección adecuada de molestias a las viviendas, de acuerdo a la Normativa de Protección Ambiental de las presentes Normas. En su caso y cuando la Normativa de su área respectiva lo permita específicamente, podrá permitirse la situación en edificio independiente.

Sólo se permite esta categoría de industria en planta primera de un edificio de viviendas cuando en la totalidad del suelo de dicha planta (correspondiente al portal respectivo) no exista uso de vivienda.

\* Superficie máxima de techo 300 m<sup>2</sup>.

\* Potencia máxima instalada 20 cw.

\* Ruidos y vibraciones: Ver Normas de Protección Ambiental de las presentes Normas.

Categoría 3: Engloba las actividades propiamente industriales.

Tienen las siguientes limitaciones:

\* Ubicación: Exclusivamente en suelo calificado como industrial.

\* Superficie máxima en techo: Sin limitación.

\* Potencia máxima instalada: Sin limitación.

Categoría 4: Engloba las actividades industriales directamente vin-

culadas al carácter y uso agropecuario o forestal, ubicados en suelo no urbanizable.

#### ART. 54.—INSTALACIONES EXISTENTES.

Las instalaciones industriales de las categorías 1 y 2 existentes previamente a la aprobación de las Normas Subsidiarias que pretendan ser ampliadas, podrán llegar con esa ampliación a superar en un 20% las limitaciones de tamaño e intensidad de empleo que se establece en los epígrafes relativos a sus condiciones específicas, siempre que cumplan las siguientes determinaciones:

- a) Contar con una localización que las Normas consideren propia para el uso industrial en la categoría correspondiente.
- b) No superar las limitaciones establecidas en el momento de la solicitud de ampliación.
- c) Que la ampliación se produzca en locales contiguos a los que previamente ocupe, o en el interior de la parcela o parcelas en que se encuentren ya ubicadas las actividades.

#### ART. 55.—CONDICIONES DE EDIFICACION.

1. Todas las edificaciones e instalaciones industriales cumplirán con las disposiciones vigentes en cuanto a Seguridad, prevención de incendios, Reglamento de actividades Molestas, Nocivas Insalubres o Peligrosas, Almacenamiento de Combustibles y cuantas otras sean de aplicación.
2. Las industrias de las categorías 1 y 2 reunirán las condiciones establecidas para los edificios en los que se instalen.
3. Las industrias de la categoría 3 cumplirán las condiciones definidas en las condiciones particulares de la zona 5, Edificación en Núcleos Industriales.
4. Las industrias de la categoría 4, deberán cumplir las condiciones que se fijan para ella en la normativa específica para cada área de suelo no urbanizable, según su nivel de protección.

#### ART. 56.—CONDICIONES DE COMPOSICION Y ESTETICA.

Las actividades industriales de categoría 1 y 2 deberán cumplir con las normas de estética aplicables en los edificios en los que se integran.

Las actividades industriales en edificaciones propias deberán atenerse a las siguientes determinaciones:

1. Los edificios de oficinas y servicios deberán situarse junto a la vía de acceso a la parcela con su fachada principal desarrollada por ajuste a la alineación principal.

No se admite la construcción de edificios de oficinas y servicios en el interior de las parcelas si antes no se ha completado la construcción del frente principal de la parcela con edificios destinados a estos usos, considerándose frente principal de la parcela aquél que está definido por la alineación principal.

2. En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio destinado a oficinas y servicios, aquél deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, con tratamiento de fachada adecuado al empleado en el cuerpo de oficinas.
3. Las fachadas habrán de estar terminadas con materiales de buena calidad y sus elementos deberán de estar armónicamente dispuestos.
4. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
5. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. La propiedad de la edificación quedará obligada a su buen mantenimiento y conservación. En caso de incumplimiento el Ayuntamiento podrá ejecutar subsidiariamente las obras de conservación.
6. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior aplicación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de la obra terminada.
7. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los parámetros exteriores. En todo caso los rótulos empleados se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La propiedad de la edificación es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

#### ART. 57.—DEFENSA DEL MEDIO ATMOSFERICO.

##### 1. Concepto.

Se entiende por contaminación atmosférica, a los efectos de estas Ordenanzas, la presencia en el aire de materias o formas de energía que impliquen riesgos, daño o molestia grave para las personas y bienes de cualquier naturaleza.

##### 2. Competencia.

El Ayuntamiento adoptará cuantas medidas sean necesarias al objeto de mantener la calidad y pureza del aire, y en especial la conservación y creación de masas forestales y espacios verdes. En el caso de que la competencia específica sobre un aspecto determinado de la protección atmosférica estuviera atribuida a otras administraciones, el Ayuntamiento remitirá el oportuno informe y propondrá la adopción de medidas que, a su juicio estimaren convenientes.

En todo caso el Ayuntamiento deberá redactar y aprobar una Ordenanza Municipal específica, que desarrolle los aspectos regulados en el presente artículo.

### 3. Categorías .

Se establecen las categorías específicas en las Normas Generales "Clasificación de Industrias".

#### Clasificación de Industrias.

A los efectos de clasificación de industrias se establecen los siguientes criterios:

Caudal de emisión máxima de polvo expresado en Kg./h. (referente a polvo).

Índice de ennegrecimiento de Riugelmann (referente a gases de combustión).

Los valores máximos que se tomarán a efectos de clasificación son:

Categoría	1	2	3	4
Índice Riugelmann	0	1	1,5	2
Funcionamiento actual	0	1	1,5	2
Índice Riugelmann períodos arranque	1	2	2,5	3
Emisión máxima de polvo Kg/h	1,5	1,5	20	lím. *

\* función de localización.

Con respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico (BOE 96 del 22-IV-75) que establece como límites generales:

Contaminantes	Unidad de medida	Niveles máximos de emisión
Partículas sólidas	mg/Nm <sup>3</sup>	150
SO <sub>2</sub>	mg/Nm <sup>3</sup>	4.300
CO	ppm	500
NO (como NO <sub>2</sub> )	ppm	300
F (total)	mg/Nm <sup>3</sup>	250
CL	mg/Nm <sup>3</sup>	230
HCL	mg/Nm <sup>3</sup>	460
H <sub>2</sub> S	mg/Nm <sup>3</sup>	10

Los criterios de clasificación con respecto a los contaminantes que figuran en esta lista y los demás no especificados a excepción de partículas sólidas se establecerán sobre la base de emisión máxima por unidad de tiempo y deberá, figurar en el Nomenclator revisado.

Provisionalmente dichos valores serán los siguientes:

Categoría	1	2	3	4
Emisión global máxima kg/h	3	3	40	lím. *

\* función de la localización.

Los valores particularizados de cada contaminante se establecerán en función del grado de toxicidad potencial de cada uno de ellos.

### 4. Densidad de la contaminación.

En función de las distintas zonas de calificación urbana, y con independencia de los límites máximos de emisión de contaminantes, se establecen unos criterios de densidad máxima de emisión de contaminantes que deberán cumplirse a efectos de planificación urbanística.

A tal fin los Ayuntamientos deberán disponer de un censo completo y actualizado de las actividades industriales para poder controlar en todo instante el nivel de contaminación potencial existente con respecto al umbral permitido a efectos de concesión de licencias de apertura.

En tanto no se disponga de un adecuado inventario de emisiones y posterior estudio de las relaciones emisiones-inmisiones, que permita establecer, por zonas una densidad máxima de emisión por unidad de superficie, regirán los siguientes valores:

Zona o categoría urbanística	Emisión total media o 24HR mg/m <sup>2</sup> en 24 h	Emisión total punta durante 1 HR mg/m <sup>2</sup> en 24 h	Emisión polvo media en 24 HRmg/m <sup>2</sup> en 24 h	Emisión punta en 1 HR mg/m <sup>2</sup> en 24 h.
1	100	200	60	120
2	100	200	60	120
3	300	600	180	360
4 *	—	—	—	—

\* función de localización.

### 5. Zonas de protección especial

En aquellos casos en los que debido a circunstancias especiales

sean más nocivos los efectos de la contaminación deberán establecerse criterios específicos más restrictivos respecto a las cifras anteriores.

A tal fin el Ayuntamiento exigirá de las actividades potencialmente contaminantes las medidas correctoras eventuales que se requieran, fundamentalmente en lo que se refiere a:

- Control de empleo de combustibles.
- Limitación de actividades.
- Prohibición de actividades.

Criterios de calidad de aire.

En todo instante e independientemente de la normativa presente, los niveles máximos de emisión que se tolerará son los que corresponden a la establecido en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

#### ART. 58.—PROTECCION DE LAS AGUAS CONTINENTALES.

##### 1. Competencia.

El Ayuntamiento es competente para imponer a las industrias existentes y a aquellas para las que se solicita licencia de instalación o ampliación las condiciones de funcionamiento necesarias para que se observen las normas sobre calidad de los vertidos que contiene la presente ordenanza.

El Alcalde hará cumplir las presentes norma y las condiciones impuestas para el funcionamiento de las industrias haciendo uso, si fuere preciso, de los medios coercitivos previstos en el art. 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo, incluido el cierre del establecimiento o paralización del proceso irregular.

Asimismo, la Corporación Municipal ha de controlar estrictamente la proveniencia de las aguas utilizadas en las urbanizaciones, protegiendo los derechos de agua de las fincas de regadío y cuidando que no se produzcan aperturas de pozos y zanjas en zonas de protección de los ríos y que puedan afectar al caudal de éstos. En los permisos para este tipo de apertura consultará, poniéndose de acuerdo con la Comunidad de Regantes afectada.

Además, en el caso en que la competencia específica en materia de protección de aguas estuviera atribuida a otros Entes por el Ordenamiento Jurídico Administrativo, las Autoridades Locales pondrán en conocimiento de aquellos cuantas infracciones observaren, al tiempo que impondrán las medidas cuya aplicación fuere oportuna.

##### 2. Concepto de vertido

Se entiende por vertido toda emisión en aguas continentales de sustancias sólidas, líquidas o gaseosas efectuada desde las fondos.

Dentro del concepto de emisión se incluye el abandono de sustancias en lugares desde donde éstas puedan llegar a mezclarse con el agua natural, porque las sustancias se depositan en lugares o contenedores que permitan la filtración o cualquier otra forma de acceso al agua.

##### 3. Vertidos en redes de saneamiento general.

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

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

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

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

1. No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
2. No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
3. No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas así como a los procesos de depuración.
4. No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación o interferir los procesos de depuración.

c) En relación con la composición química y biológica del afluente, será obligatorio en cualquier caso que los vertidos admitidos en la

depuración conjunta no sobrepasen los límites de concentración siguientes:

Materia de suspensión	1.000 ppm
Materia sedimentable	10 ml/l
DBO	1000 ppm
DOO	1000 ppm
Relación DOO/DBO	2
Sulfuros	5 ppm S
Cianuros	2 ppm CN
Formol	20 ppm FCHC
Cromo hexavalente	0,5 ppm
cromo total	5 ppm
Cobre	3 ppm
Níquel	5 ppm
Cinc	10 ppm
Plomo	1 ppm

#### 4. Vertidos en aguas continentales.

Se prohíbe todo vertido sólido, líquido o gaseoso en las aguas continentales —superficiales y subterráneas— y en los álveos, cualquiera que fuera su procedencia y composición, excepto el agua.

Se prohíben los vertidos de aguas residuales que por su composición física, química, biológica, contaminación microbiológica o propiedades radioactivas puedan impurificar aguas naturales con daño para la salud pública, la fauna y flora acuática u otros aprovechamientos hidráulicos tanto comunes como especiales.

Sólo se permite el vertido de aguas residuales cuando éstas reúnan las siguientes características:

1. PH		6,5-8,5
2. Coloración	mg/escala Pt	200
3. Temperatura	°C	25
4. Conductividad	us/cml a 20° C	1.000
5. Olor		no molesto
6. Nitratos	mg/a NO3	50
7. Fluoruros	mg/l F	3
8. Hierro	mg/l Fe	10
9. Manganeso	mg/l Mn	5
10. Estaño	mg/l Sn	7

11. Cobre	mg/l Cu	5
12. Zinc	mg/l Zn	5
13. Boro	mg/l B	5
14. Níquel	mg/l Ni	5
15. Arsénico	mg/l As	1
16. Cadmio	mg/l Cd	0,5
17. Cromo	mg/l Cr	1
18. Plomo	mg/l Pb	1
19. Selenio	mg/l Se	0,2
20. Mercurio	mg/l Hg	0,2
21. Bario	mg/l Ba	1
22. Cianuro	mg/l Cn	0,5
23. Sulfatos	mg/l SO4	250
24. Cloruros	mg/l Cl	250
25. Fosfatos	mg/l P2 O5	3
26. Fenoles	mg/l C6 H5 O5	0,5
27. Hidrocarburos disueltos o en emulsión	mg/l	0,5
28. Carburo aromático	mg/l	0,2
29. Pesticidas	mg/l	0,5
30. Amoníaco	mg/l NH4	4
31. Cantidad total de materia en disolución, emulsión y suspensión	mg/l	500
32. Demanda química de oxígeno(DOO)	mg/l O2	90
33. Demanda bioquímica de oxígeno (DBO) a 20°C sin nitrificación	mg/l O2	30

#### 5. Dilución.

Se prohíbe disolver en aguas los residuos industriales con la finalidad de obtener líquidos residuales de características permitidas.

#### 6. Comprobación.

Al objeto de poder analizar los vertidos, la industria emisora habrá de instalar en el lugar en que aquéllos se realicen una arqueta que permita las operaciones de toma de muestras.

Las industrias facilitarán a los funcionarios públicos cuantos actos de inspección y reconocimiento fueran precisos para comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en esta Ordenanza, así como las características y funcionamiento de las instalaciones contaminadas y sus sistemas depuradores.

## ART. 59.—RUIDOS Y VIBRACIONES.

## 1. Competencia.

El Ayuntamiento es competente para inspeccionar y efectuar mediciones de los niveles de ruidos y vibraciones que produzcan las actividades industriales instaladas en el territorio municipal así como para imponer las medidas correctoras que resulten necesarias para mantener un ambiente razonablemente exento de molestias.

El Alcalde podrá decretar la paralización de las actividades cuando las molestias ocasionadas por ruidos y vibraciones revistiesen el carácter de grave o cuando no se adaptasen las medidas correctoras en los plazos concedidos a tal efecto.

Se considerará molestia grave la que produzca un elemento generador de ruidos y vibraciones cuyo nivel de emisión rebase en el 20% los límites máximos establecidos en esta Ordenanza.

## 2. Unidades de medición.

Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios de la escala A (dBA), la absorción acústica en decibelios (dB) y las vibraciones en Pals ( $V = \text{LOG}_{10} 3.200 A^2 N^3$ ; siendo V en número de pals, A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios).

## 3. Niveles máximos de ruidos.

En el medio exterior no se deberá producir ruido alguno que sobrepase los niveles que se indican a continuación:

Industrial de categoría 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> instaladas en edificios de viviendas o patios de manzanas residenciales; el nivel máximo medido en la vivienda más afectada con la ventana cerrada.

Entre las 8 y las 22: 45 dBA

Entre las 22 y las 8 horas: 35 dBA

Industrias de la categoría 3.<sup>a</sup>, máximo desde el límite de su propiedad: 75 dBA.

Industrias de categoría 4.<sup>a</sup>, máximo desde el límite de su propiedad: 50 dBA

## 4. Vibraciones, límites máximos.

Las industrias de categoría 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, no podrán transmitir una intensidad de vibración superior a 5 pals.

Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes al final de la carretera de desplazamiento queden a una distancia mínima de 0,70 m. de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.

## 5. Modo de efectuar las mediciones.

La medición se llevará a cabo, tanto para vibraciones como para ruidos transmitidos o emitidos, en el lugar en que su valor sea más alto y, si fuere preciso, en el momento y situación en que sean más acusadas.

Los dueños, poseedores o encargados de los generadores de ruidos o vibraciones facilitarán a los inspectores municipales el acceso a sus instalaciones o focos generadores y dispondrán su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indique dichos inspectores. Así mismo podrán presenciar el proceso operativo.

El aparato medidor empleado será uno de los tipificados por la Dirección General de Industrias Siderometalúrgicas, debidamente contrastado con los patrones del Instituto Torres Quevedo.

En la previsión de los posibles errores de medición, cuando ésta requiera una especial precisión, o a solicitud del interesado, se adoptarán las siguientes precauciones:

a) Contra el efecto de pantalla: El observador se situará en el mismo plano normal al eje del micrófono o sensor y lo más separado del mismo dentro de lo permitido por una clara lectura de la escala sin error de paralaje.

b) Contra la distorsión direccional: Situado en estación el aparato, se le guiará en el interior de un ángulo sólido determinado por un octante, y se fijará en la posición cuya lectura sea equidistante de los valores extremos así obtenidos.

c) Contra el efecto del viento: Cuando se estime que la velocidad del viento es superior a 0,8 m/s, se empleará una pantalla contra viento. Para velocidades superiores a 1,6 m/s se desistirá de la medición, salvo que se empleen aparatos especiales.

d) Contra el efecto de cresta: Se iniciarán las mediciones a la velocidad rápida y cuando la lectura fluctuante se desvíe más de 3 dBA se empleará la velocidad lenta.

e) Se practicarán series de tres lecturas a intervalos de un minuto en cada fase de funcionamiento del manantial, admitiéndose como representativo el valor medio más alto alcanzado en cada serie. Estos resultados se rechazarán cuando sólo se eleven a 3 dBA o menos sobre el ruido de fondo.

## ART. 60.—RESIDUOS SOLIDOS.

## 1. Eliminación norma general.

La eliminación de los residuos sólidos industriales deberá llevarse a cabo evitando toda influencia perjudicial para el suelo, vegetación

y fauna, la degradación del paisaje, las contaminaciones del aire y las aguas y, en general, todo lo que pueda atentar contra las personas y el medio.

Los productores a poseedores de residuos sólidos industriales deberán, salvo lo dispuesto en esta Ordenanza, ponerlos a disposición del Ayuntamiento respectivo, que adquirirá la propiedad de los mismos desde la recogida.

## 2. Eliminación, casos especiales.

Cuando los residuos sólidos presenten características que los haga tóxicos o peligrosos, el productor o productores de los mismos, previamente a su recogida deberá realizar el tratamiento adecuado para eliminar aquellas características, o alternativamente podrá depositarlos en lugar y forma adecuados a juicio de la Administración.

Si el Ayuntamiento tuviera noticias de la producción o almacenamiento de productos que presenten las características enunciadas, previa comprobación y de acuerdo con los informes técnicos emitidos por los Organismos competentes, procederá a imponer las medidas que se indican en el párrafo anterior.

Los productores o poseedores de residuos que por sus características especiales puedan producir trastornos en el transporte y tratamiento, quedan obligados a proporcionar al Ayuntamiento información completa sobre su origen, cantidad y características.

Cuando se trate de desechos o residuos que por su volumen o configuración no puedan ser recogidos por los servicios normales del Ayuntamiento, habrán de ser reducidos o bonificados. En caso de no llevar a cabo la reducción o bonificación en grado suficiente el propietario habrá de satisfacer al Ayuntamiento los gastos suplementarios que su recogida produzca.

A los productores o poseedores de los residuos especiales que se tipifiquen en los artículos anteriores, los Ayuntamientos, por motivos justificados, podrán imponer la obligación de constituir vertederos o depósitos propios, o preceder a su eliminación o transformación.

## 3. Tratamiento y eliminación privados.

Los productores o poseedores de residuos industriales podrán conservarlos adecuadamente o constituir individual o colectivamente, sus propios vertederos o depósitos, así como proceder a su tratamiento siempre que cumplan con las demás prescripciones de esta Ordenanza y obtengan la correspondiente licencia municipal.

Los depósitos o vertederos tendrán la consideración de actividad molesta, nociva o peligrosa, con independencia de calificación que

el proceso merezca por sus repercusiones en el ambiente atmosférico y en el sistema hidrológico.

Todo depósito o vertedero de residuos sólidos industriales que no haya sido previamente autorizado será declarado clandestino e inmediatamente clausurado por el Ayuntamiento, impidiéndose su utilización y pudiéndose obligar al responsable a la eliminación de lo depositado utilizando los medios establecidos en el art. 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo; sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales correspondientes.

Las licencias para la formación de un depósito o vertedero podrán ser de las siguientes clases:

—De duración indefinida: Se extinguirá cuando se agote la capacidad del vertedero.

—Temporales: Se concederán por plazo determinado.

—Eventuales: Se concederán para hacer frente a situaciones imprevistas. Su máxima duración será de seis meses, prorrogables por otro periodo igual.

Cualquiera de las licencias a que se refiere este artículo podrá ser revocada en los casos y condiciones establecidos en la legislación de Régimen Local.

## 4. Aprovechamiento.

Los propietarios de desechos y residuos sólidos podrán realizar directamente su aprovechamiento o ceder sus derechos a terceras personas.

Las instalaciones industriales de aprovechamiento tendrán la calificación de actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa y requerirá la licencia municipal y la correspondiente autorización del Ministerio de Industria.

## 5. Acumulación.

El depósito o acumulación de residuos en el interior de las parcelas o establecimientos industriales sólo podrá efectuarse en los lugares de aquéllos que no sean visibles desde la vía pública.

Los residuos que hayan de ser entregados a los servicios municipales deberán depositarse en los lugares y horas que determine el Ayuntamiento.

## ART. 61.—CONTROL DE EFECTOS CONTAMINANTES.

Cuando se solicite licencia para el establecimiento de actividades potencialmente productoras de alguno o algunos de los efectos contaminantes a que se refieren los artículos anteriores, se acompañará al proyecto estudio justificativo de que no se sobrepasarán

los límites establecidos, o de la eficacia de las medidas correctoras que se establecerán para conseguir el mismo resultado.

En cualquier momento podrá el Ayuntamiento comprobar que no se superan los límites señalados durante el funcionamiento de la actividad autorizada y exigir la instalación de los elementos correctores precisos para reducir los efectos contaminantes a los límites marcados.

Si no se lograra reducir los efectos contaminantes a los límites marcados, se ordenará la clausura del establecimiento industrial o de la concreta actividad que produjere el efecto contaminante.

En todo caso, el Ayuntamiento deberá redactar y aprobar una Ordenanza Municipal específica que regule todo lo referente a los efectos contaminantes citados.

#### SECCION 7.ª.—USO DE GARAJE.

##### ART. 62.—DEFINICION.

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

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

##### ART. 63.—CLASIFICACION.

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 —Plazas 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.

##### ART. 64.—CONDICIONES DE LOS LOCALES.

A los efectos de cumplimiento de la capacidad de cada local, que se estime máximo, el proyecto de local destinado a Aparcamiento-Cochera-Garaje graficará 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 2,20 metros, medidos en cualquier punto del local, admitiéndose cuelgas de elementos estructurales o instalaciones que dejen libre una altura de 2,00 metros.

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

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

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

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

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

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

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

—Ventilación:

1. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales, alejados 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y, si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 metros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 2,50 metros.



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

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

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

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

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

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

ART. 65.—SIN CONTENIDO.

#### SECCIÓN 8.ª. USO AGROPECUARIO

ART. 66.—DEFINICION.

Se consideran agropecuarios los usos relacionados directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

ART. 67.—CLASIFICACION.

A los efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

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

—Grupo II: Secado de productos agrícolas por medios artificiales.

—Grupo III: Horticultura en pequeña explotación doméstica para consumo propio.

—Grupo IV: Viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados.

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

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

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

—Grupo VIII: Ganadería extensiva con estabulación de ganado: vacuno, ovino, caprino, 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.

ART.68.—CONDICIONES.

Las construcciones destinadas a este uso estarán a lo dispuesto a la legislación agraria sobre el particular, quedando, en todo caso, prohibido el secado y curado de productos agrícolas por medios artificiales en locales situados en plantas bajas de edificaciones destinadas a otro uso.

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

ART. 69.—SIN CONTENIDO.

ART. 70.—SIN CONTENIDO.

ART. 71.—SIN CONTENIDO.

ART. 72.—SIN CONTENIDO.

#### SECCIÓN 9.ª.—USO DE ESPACIOS LIBRES

ART. 73.—DEFINICION

Quedan comprendidos en esta sección los espacios libres de dominio o uso público, ajardinados o no, destinados al ocio colectivo y los espacios libres de uso privado.

ART. 74.—CLASIFICACION.

A los efectos de la aplicación de estas Normas se contemplan dentro de esta categoría de usos los tipos siguientes:

a) Espacios libres de uso público.

b) Espacios libres de uso privado o restringido:

Incluye los patios de manzana, zonas libres de edificación por tranqueos, jardines y, en general, todos los espacios libres de propiedad privada o sin posibilidad de uso colectivo ilimitado.

#### ART. 75.—CONDICIONES DE UTILIZACION DE LOS ESPACIOS LIBRES.

##### 1. Vinculación.

Los espacios libres de uso privado o restringido quedarán vinculados a la propiedad de las fincas a los que pertenezcan, debiendo en todo caso los propietarios cumplir las obligaciones que se establecen en las presentes Normas.

##### 2. Cesiones.

Será condición previa para la legítima ejecución de los Planes Parciales, los proyectos de reparcelación y las actuaciones previstas en las unidades de actuación en suelo urbano, la cesión al Ayuntamiento de la totalidad de las zonas verdes y espacios libres de dominio y/o uso públicos previstos, libres de cargas y gravámenes.

En consecuencia no se concederá ninguna licencia de edificación hasta tanto no se haya cumplido dicha obligación.

En los terrenos cedidos el Ayuntamiento podrá realizar las obras y plantaciones necesarias y proceder a su apertura al público, sin perjuicio del exacto cumplimiento por parte de los propietarios de las determinaciones que se establecen en estas Normas para cada situación.

##### 3. Usos y aprovechamientos.

Los parques y jardines de uso público comprendidos en el apartado anterior deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del 5% de la superficie.

Aquellos que por su extensión tengan la consideración de parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales siempre que su superficie sea inferior al 5% de la superficie total del parque ya ejecutado. Estas instalaciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos ni la calidad de la jardinería; así como tampoco las vistas panorámicas internas o sobre el área urbana contigua.

La altura máxima de estas construcciones será la de cinco metros, siempre que se garantice el soleamiento de las áreas ajardinadas y de reposo. Los parques inmediatos a vías de circulación rodada,

cursos de agua u otras infraestructuras deberán dar cumplimiento a las directrices contenidas en las legislaciones respectivas.

#### ART. 76.—SENDAS DE PEATONES.

a) Trazado: Deberá corresponderse con el previsto en el Plan, en los casos que así se determine.

b) Anchos: Los que establezcan en su día los proyectos de urbanización y ajardinamiento, indicándose la anchura de 2 m. como mínimo deseable.

c) Escalones: Se evitarán en lo posible y en todo caso no se admitirán en número inferior a dos y en altura de escalón inferior a 7 cm. ni superior a 18 cm. (con longitud de huella no menor de 35 cm.).

d) Rampas: Se recurrirá a ellas para evitar, en donde sea posible, la utilización de escalones. La pendiente de las rampas no será superior al 8%.

#### ART. 77.—CONDICIONES ESTETICAS.

La composición de las zonas y espacios libres deberá diseñarse a tenor con el entorno.

Los cerramientos de espacios no deberán superar los 0,50 m., pudiéndose rebasar esta altura mediante la utilización de protecciones diáfanas de factura acorde con el entorno o setos vegetales.

Para el tratamiento vegetal se recurrirá en general a las variedades locales, con especial atención al arbolado ornamental, plantas tapizantes y árboles y arbustos destinados a la formación de setos.

#### ART. 78.—CONDICIONES DE USO.

a) Vivienda: Queda prohibido el uso de vivienda.

b) Comercial: Sólo pequeños kiosco de artículos para niños, plantas, tabacos, periódicos, etc., con un volumen máximo de 25 m<sup>3</sup>. en total.

c) Oficinas: Pequeña oficina municipal únicamente vinculada al servicio propio del uso del parque, con un volumen máximo de 60 m<sup>3</sup>.

d) Cultural: Se permite sólo para un kiosco biblioteca con un volumen máximo de 25 m<sup>3</sup>. en total.

e) Deportivo: Se admiten pistas deportivas al aire libre con las limitaciones del 5% de la superficie del parque.

f) Sanitario: Se permite sólo con carácter de puesto de socorro y con un volumen máximo de 100 m<sup>3</sup>.

g) Se permiten las instalaciones de servicios del parque o jardín, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y aseos.

h) Infraestructura de transporte: Se permite la realización de garajes y aparcamientos subterráneos exclusivamente de promoción pública siempre que en su construcción no se altere el arbolado de porte existente.

i) Se permiten aparcamientos públicos.

j) Quedan prohibidos los restantes usos.

#### SECCIÓN 10.ª.—USO DE COMUNICACION Y TRANSPORTE.

##### ART. 79.—DEFINICION.

Se incluyen dentro del uso de comunicación y transporte las actividades de transporte terrestre de viajeros y mercancías, junto con sus instalaciones anexas.

##### ART. 80.—CLASIFICACION DEL USO DE COMUNICACION Y TRANSPORTE.

A efectos de aplicación de estas Normas, se considera el siguiente uso:

1. Transporte terrestre, que comprende las siguientes clases de usos:

— Sistema viario, propiamente dicho.

— Construcciones anexas, vinculadas necesariamente a la vialidad como estaciones de servicio.

##### ART. 81.—CONDICIONES GENERALES PARA EL SISTEMA VIARIO.

1.—Se establecen como condiciones generales del sistema viario las contenidas en la vigente Ley de Carreteras y sus disposiciones complementarias y reglamentarias y demás disposiciones vigentes, o que puedan promulgarse con posterioridad.

2.—Las vías rodadas deberán ajustarse a las determinaciones de trazado y dimensiones que se establecen en la memoria de estas Normas Subsidiarias y en los Planos de Ordenación, igualmente deberán ajustarse a las determinaciones de las Normas de Contenido de los Proyectos de Urbanización.

3.—Áreas suplementarias de protección de cruces.

a) En los cruces entre dos vías de la red básica situados en suelo urbanizable o no urbanizable, la edificación de nueva planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces defini-

da en cada esquina por las alineaciones oficiales de las vías, o los límites de las zonas de servidumbre y protección cuando existan, y por la cuerda que una los puntos de tangencia de una circunferencia de diez metros (10) de radio. No obstante, cuando una de las vías tenga una anchura inferior a doce metros (12), el radio de la circunferencia podrá reducirse a ocho metros (8).

b) En los Planes Parciales o Especiales o, en su caso, en los Estudios de Detalle referidos a suelo urbano, se precisará la forma de los chaflanes y, salvo razones justificadas en contra, en los cruces situados dentro de sectores de manzanas regulares o sensiblemente rectangulares, las esquinas se resolverán preferentemente en chaflán a cuarenta y cinco grados (45°).

#### 4. Precisión de la determinación de vías del Plan.

a) Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planos normativos de las presentes Normas subsidiarias indican el orden de magnitud y disposición del suelo reservado para ésta. Dentro de estas indicaciones el Plan Parcial, o Especial en su caso, o el proyecto de urbanización, señalará las alineaciones y rasantes y precisará la ordenación de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y paseos para peatones, elementos de arbolado, superficies de jardinería con fines de separación, protección y ornamentación, y elementos análogos. Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria básica establecidas por las Normas Subsidiarias, siendo su función señalar la localización exacta de aquellas líneas. En suelo urbano, deberán hacerse estas precisiones a través de Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, con las mismas limitaciones anteriores. Esta definición y precisión sobre el terreno de la localización del vial no representará en ningún caso una disminución de sus niveles de servicios por distorsión de la traza, modificación de los radios de curvatura, de las pendientes, de la visibilidad en los encuentros o de la capacidad de la vía.

#### 5. Disciplina urbanística de la publicidad.

a) La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visible desde la vía pública, está sometida, a tenor de lo dispuesto en el artículo 242.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal. Se respetarán, en todo caso, las limitaciones establecidas en el artículo 2.º del Decreto 917/1967, de 20 de abril, y, además, las contenidas en este plan.

b) La intervención, en este área del urbanismo, se ejercerá a través del procedimiento regulado en la Orden de 8 de febrero de 1965 en el caso de publicidad en los tramos de carreteras que atraviesan los núcleos urbanos. En los restantes supuestos de publi-

cidad referido al sistema viario, la intervención municipal se ajustará a lo previsto en el artículo 9.º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, con cumplimiento, en su caso, del Decreto 917/1967. Se recabará, en todo caso, informe de Obras Públicas, Diputación Provincial. El informe favorable o el otorgamiento de autorizaciones de los órganos estatales con competencia en la materia no prejuzga el ejercicio de la competencia municipal por razones urbanísticas.

c) No se permitirá la colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.

6. Condiciones de acceso a garajes y locales de servicio del automóvil.

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

b) Queda prohibido realizar aparcamientos-garaje individualizados en todo el frente, de fachada con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. En el caso de realizar aparcamientos-garaje a nivel del acceso rodado, la entrada y salida será única o a lo sumo doble, a razón de 1 acceso por cada 30 m. de fachada. La solución que aquí se prohíbe podrá ser tolerada en las calles privadas de urbanizaciones o zonas de Estudios de Detalle, cuando esas calles sean traseras con respecto al edificio donde se construyen los aparcamientos.

c) En cualquier caso, estas normas quedan definidas en la sección 7.ª uso de garaje.

#### ART. 82.—CONDICIONES DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO.

Además de las condiciones establecidas en los apartados anteriores, en las Normas de uso industrial y en las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) Dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

b) Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie de más de 100 metros cuadrados y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados del taller.

c) Quedan prohibidos otros tipos de instalación y usos distintos a los directamente relacionados con las estaciones de servicio y las indicadas en el punto b).

### CAPITULO IV

#### ORDENANZA DE SUBSTITUCION DE LA EDIFICACION CONSOLIDADA EN SUELO URBANO.

##### ART. 85.—NORMATIVA DE SUBSTITUCION.

En caso de que por cualquier razón se derribaran edificaciones existentes, en suelo urbano consideradas como integrantes de las que consolidan el barrio, podrá procederse al levantamiento de una nueva edificación sustitutoria, siempre que se cumplan las siguientes normas:

1. La edificación sustitutoria deberá respetar en cualquier caso las Normas Generales de Edificación contenidas en las presentes Normas Subsidiarias.

2. La altura máxima de edificación no superará la establecida para cada área Especifica. Se podrá ajustar las alineaciones existentes mediante el preceptivo estudio de detalles.

3. Las nuevas alineaciones no supondrán en ningún caso reducción del Sistema Local de Red Viaria (peatonal, rodado y aparcamientos) a ella vinculado, si bien podrá modificarse su actual relación de superficies, hecho que deberá ser debidamente justificado en el Estudio de Detalle.

4. El Ayuntamiento en cada caso, determinará las obras de urbanización que será necesario realizar con sustitución para dar continuidad a la urbanización circundante.

### CAPITULO V

#### RUINAS, EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION Y CONSERVACION

##### SECCION 1.ª.—EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

##### ART. 86.—NATURALEZA Y ALCANCE DEL CONCEPTO DE «FUERA DE ORDENACION».

De conformidad con lo prevenido en el art. 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se califican como fuera de ordenación, los edificios e instalaciones ya existentes que resulten disconformes con las determinaciones de las Normas Subsidiarias en alguno o algunos de sus aspectos.

El grado de disconformidad con las Normas Subsidiarias, determinará el régimen de los edificios e instalaciones fuera de ordenación.

ción al objeto de fijar las obras, ampliaciones a modificaciones que en los mismos se pueden introducir.

A estos efectos se tendrán en cuenta las siguientes situaciones:

1. La discordancia respecto a las normas reguladoras de altura, volumen, distancias entre construcciones, porcentaje de ocupación del suelo y, en general, características que determinen la configuración interior y exterior de las edificaciones no impedirá la realización de obras con la amplitud prevista en los apartados 2 y 3 del art. 137 de la Ley antes citada, considerándose a las edificaciones que puedan incluirse en esta situación en el caso excepcional a que hace referencia el apartado 3 del art. 137 mencionado, por cuanto no impiden ni obstaculizan en forma importante la ejecución del planeamiento. En estas Edificaciones podrán mantenerse los usos que actualmente se realizan o implantarse todos aquellos que vengan autorizados por las Normas y Ordenanzas correspondientes para la zona en que radica su construcción.

2. Las edificaciones e instalaciones enclavada total o parcialmente en espacios destinados a equipamientos viales o espacios libres y, en general, a sistemas generales locales, en cuanto dificultan gravemente la ejecución de planeamiento, quedarán sujetas al régimen del apartado 2 del art. 137 de la Ley del Suelo y no podrán realizarse en las mismas las obras a que se refiere el apartado 3 del mismo precepto.

3. Los edificios e instalaciones de carácter residencial, comercial, industrial o de servicios emplazados en suelo no urbanizable, quedarán sujetos en su integridad al régimen de los apartados 2 y 3 del art. 137 de la Ley del Suelo.

Además, los edificios e instalaciones destinados a usos industriales, comerciales o de servicios emplazados en suelo no urbanizable, podrán renovar o modernizar sus instalaciones.

En el supuesto previsto en el párrafo anterior, serán de aplicación las determinaciones propias del suelo industrial para fijar las características de la actividad a desarrollar.

En ningún caso será admisible la modificación de la concreta actividad que se realiza a la entrada en vigor de las Normas, aunque serán toleradas las adaptaciones o variaciones que en el proceso industrial, comercial o de servicios vengan impuestos por el avance tecnológico.

Podrá denegarse licencia, si las características molestas, insalubres, nocivas o peligrosas de la actividad existente así lo aconsejan, y siempre que la misma no cumpla las determinaciones que para la protección del medio ambiente en todos sus aspectos, se contienen en las presentes Normas.

4. A las edificaciones de carácter residencial emplazadas en zonas que no lo sean, les serán de aplicación los apartados 2 y 3 del art. 137 de la Ley del Suelo.

5. A las edificaciones e instalaciones de carácter industrial emplazadas en zonas que no lo sean, les será de aplicación el régimen recogido en el apartado 2 del art. 137 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de lo previsto para las enclavadas en suelo no urbanizable por el apartado 3 del presente artículo.

Respecto a los usos existentes en suelo urbano o urbanizable se aplicará el mismo régimen previsto en el apartado 2 del presente artículo.

## TITULO V

### NORMAS ESPECIFICAS

#### 1.—DESCRIPCION DE CONCEPTOS GENERALES.

##### ART. 1.—AREA ESPECIFICA.

Se refiere a las unidades de suelo urbano y urbanizable, definidas en función de su homogeneidad de calificación, clasificación, aprovechamientos y delimitación. A efectos de una mayor claridad en la definición territorial de las áreas se ha incluido en ellas aquellos suelos que aun siendo Sistemas Generales son formalmente unitarias al resto.

##### ART. 2.—CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO DEL AREA.

En base a lo definido en el artículo anterior, y a efectos de simplificación descriptiva se asigna al conjunto de cada área una calificación global, entendiéndose por tal la referida al uso dominante del área, sin que ello signifique la asignación pormenorizada del mismo para todo el suelo en ella abarcado.

##### ART. 3.—CLASIFICACION GLOBAL.

Se refiere a la clasificación del suelo calificado del área.

##### ART. 4.—USO GLOBAL.

Se refiere a la explicación pormenorizada del uso dominante previsto para el área.

##### ART. 5.—EDIFICABILIDAD MEDIA HOMOGENEIZADA.

Se refiere al aprovechamiento edificatorio en superficie construida de un determinado suelo y se determina con los metros cuadrados edificatorios construibles por cada metro cuadrado de dicho suelo.

**ART. 6.—USOS GENERALES EDIFICATORIOS PERMITIDOS.**

Se refiere a los usos admitidos de modo general en el área. Estos usos vienen pormenorizados en sus posibilidades y limitaciones, según unidades edificatorias, en los planos y normas específicas de cada área.

**ART. 7.—SUELO VACANTE.**

Se refiere al suelo del área que no ha iniciado su aprovechamiento edificatorio de acuerdo a las presentes Normas Subsidiarias Municipales.

**ART. 8.—SUELO CONSOLIDADO.**

Se refiere al suelo del área que ya ha agotado el aprovechamiento edificatorio de acuerdo a las presentes Normas Subsidiarias Municipales.

**ART. 9.—SUELO SEMICONSOLIDADO.**

Se refiere al suelo del área que ha agotado parcialmente el aprovechamiento edificatorio de acuerdo a las presentes Normas Subsidiarias Municipales.

**ART. 9 BIS.—DETERMINACIONES EN SUELO QUE REQUIERE POSTERIOR DESARROLLO MEDIANTE PLANEAMIENTO PARCIAL.**

Las determinaciones de la ordenación detallada de las áreas de suelo apto para urbanizar, tanto residencial como terciaria, tendrán carácter orientativo, a excepción del número de viviendas, superficies edificables y situación de los Sistemas Locales, ya que por la propia clasificación del suelo ostentada por las mencionadas áreas, será preceptiva la redacción de los correspondientes Planes Parciales en los que deberá realizarse la ordenación pormenorizada de los suelos aptos para urbanizar.

Las determinaciones de separaciones a la vía pública, a linderos, entre edificaciones, al suelo de equipo urbano y a los límites de área, que se contienen en las Normas Específicas de las áreas urbanas en las que se exige su ordenación pormenorizada a través de alguna de las figuras de planeamiento en desarrollo —Planes de Reforma Interior a Planes Parciales—, se consideran orientativas, ya que por su propio carácter, tales aspectos deberán ser objeto de regulación mediante la normativa de la figura de planeamiento que corresponde a cada una de las áreas para las cuales se exige su redacción.

**2.—CONCEPTOS PROPIOS DE LAS ÁREAS RESIDENCIALES.****ART. 10.—DENSIDAD DE VIVIENDAS.**

Se refiere al aprovechamiento edificatorio en viviendas de un determinado suelo, y viene determinado por el número de viviendas construibles en una hectárea de dicho suelo.

**ART. 11.—UNIDAD MINIMA DE DISEÑO DE URBANIZACION.**

Se refiere a la Ordenanza General (Cap. I Sección 2.ª) del mismo nombre.

**ART. 12.—UNIDAD MINIMA DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO INTEGRADO.**

Se refiere a la Ordenanza General (Cap. I Sección 2.ª) del mismo nombre.

**ART. 13.—DERECHOS DE EDIFICACION DE LAS ÁREAS SEMICONSOLIDADAS.**

Los derechos de edificación de las áreas consolidadas (no incluidas por ello como suelo vacante), con edificación fuera de ordenación, se determinan mediante la ordenanza de sustitución.

**ART. 14.—DERECHOS Y CONDICIONES DE EDIFICACION DE LAS ÁREAS CONSOLIDADAS.**

Los derechos y condiciones de edificación de las áreas consolidadas, se determinan mediante la ordenanza de sustitución.

**ART. 15.—ALTURA MAXIMA EN LAS ZONAS RESIDENCIALES.**

Para la altura máxima de las edificaciones se establecen cada área en el Capítulo I, Norma específica de las áreas.

**3.—DESCRIPCION DE CONCEPTOS PROPIOS DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES.****ART. 16.—SUELO VACANTE.**

Es la parte de suelo calificado cuyo aprovechamiento edificatorio está sin iniciar.

**ART. 17.—SUELO CONSOLIDADO.**

Es la parte de suelo calificado cuyo aprovechamiento edificatorio ha agotado las posibilidades edificatorias que las presentes Normas permiten a las parcelas privadas en cualesquiera de los tres aspectos: volumen, superficie construida u ocupación.

**ART. 18.—SUELO SEMICONSOLIDADO.**

Es la parte de suelo calificado cuyo aprovechamiento edificatario ha agotado parcialmente las posibilidades edificatorias (citadas en el artículo anterior)

**ART. 19.—SUELO VACANTE CORRESPONDIENTE AL SUELO SEMICONSOLIDADO.**

Es el suelo calificado resultante de deducir el suelo que consolida la edificación e instalaciones actuales. Dicha consolidación se calculará con arreglo a las determinaciones urbanísticas establecidas en estas Normas para el suelo urbano industrial, la cual equivale a considerar el edificio existente como si fuera a construirse de nuevo. Las parcelas vacantes, para tener derechos de edificación deben estar exentas de cualquier tipo de instalaciones industriales edificatorias o no, ya que en caso contrario se considera que gozan de aprovechamiento industrial.

La parte edificatoria que las presentes Normas consideran fuera de ordenación (y por tanto objeto de indemnización), no se contabiliza a efectos de edificación que consolida suelo. Se considera como consolidado a estos efectos el suelo actualmente ocupado por las instalaciones industriales aun cuando éstas no sean edificatorias.

**ART. 20.—SUELO CONSOLIDADO TOTAL DEL ÁREA.**

Es la superficie resultante de sumar el total del suelo consolidado más el correspondiente del suelo semiconsolidado.

**ART. 21.—SUELO VACANTE TOTAL DEL AREA.**

Es la superficie resultante de deducir del total del suelo calificado del área el suelo correspondiente a los Sistemas Locales actuales más el suelo total consolidado del área.

**ART. 22.—CONCEPTO DE APROVECHAMIENTO.**

Dadas las características de la actividad industrial, vinculada tanto a la edificación como al uso específico del suelo, el concepto de aprovechamiento se refiere a la superficie de suelo de parcela industrial. Dentro de estas parcelas serán las normas específicas de edificación quienes controlarán propiamente el hecho edificatario.

**ART. 23.—DERECHO DEL APROVECHAMIENTO NUEVO DEL AREA.**

Determinados por el nuevo aprovechamiento total en el área, esto

es por la parcela industrial vacante total del área (art. 26). Estos derechos corresponden al suelo vacante total del área.

**ART. 24.—PARCELA INDUSTRIAL TOTAL DEL AREA.**

Es la parcela industrial resultante de deducir de la superficie total calificada, la correspondiente a los Sistemas Locales. Incluye las parcelas consolidadas, semiconsolidadas y vacantes.

**ART. 25.—PARCELA INDUSTRIAL CONSOLIDADA TOTAL DEL ÁREA.**

Es la parcela industrial que incluye el total de las parcelas industriales actualmente consolidadas del área, más la parte de parcela industrial correspondiente a estos efectos de las parcelas actualmente semiconsolidadas por edificación. La parte edificatoria que las presentes Normas consideran fuera de ordenación, incluida en la parcela industrial (fuera del límite de edificación), no se considera a efectos de edificación que consolida suelo; sí se considera como consolidado el suelo actualmente ocupado por las instalaciones industriales no edificatorias ubicadas dentro del total de la parcela industrial.

**ART. 26.—PARCELA INDUSTRIAL VACANTE TOTAL DEL AREA.**

Es la parcela industrial resultante de deducir de la parcela industrial total del área, la parcela industrial consolidada total.

**ART. 27.—COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO MEDIO HOMOGENEIZADO DEL SUELO VACANTE.**

Es el resultante de dividir el nuevo aprovechamiento total posible en el área (art. 26) entre el suelo vacante total de la misma (art. 21). Este coeficiente sirve para determinar la superficie de suelo (Sistema Local) que cada actuación industrial debe ceder gratuitamente.

**ART. 28.—SISTEMA DE ACTUACION.**

Las cesiones gratuitas y los costos de urbanización derivados de actuaciones en suelo urbano industrial se calcularán en función de la superficie del solar (parcela industrial) adscrita a cada concreta actuación, a cuyo efecto se determina en las presentes Normas la superficie que debe cederse gratuitamente como Sistemas Locales, y la cuota de urbanización correspondientes a cada metro cuadrado de solar (parcela industrial) vinculado a la actuación. Dada la complejidad que entraña el conocimiento a nivel de N.S.M. del suelo y parcela industrial realmente consolidada del área, datos de base para el cálculo del «coeficiente de aprovechamiento medio homogeneizado del suelo vacante», será preceptivo, como condición previa a cualquier actuación industrial nueva de cada área, su de-

terminación a partir de un estudio que justifique las dos situaciones de consolidación antes citadas.

#### 4.—DESCRIPCION DE CONCEPTOS PROPIOS DEL SECTOR TERCIARIO INDUSTRIAL.

##### ART. 29.—USO GLOBAL DEL AREA.

Es el denominado TERCIARIO INDUSTRIAL, entendiéndose por tal el propio de actividades terciarias vinculadas a los procesos productivos o de comercialización directa de productos industriales, tales como el comercio mayorista, el almacenamiento y el comercio al servicio de la producción y el mantenimiento de la maquinaria. La tolerancia, respecto del uso industrial implica que la parte edificatoria destinada a este uso en cada edificación no supere el veinticinco por ciento (25%) de la totalidad de la misma, tanto de volumen como en superficie construida. A efectos de no desviar los objetivos a conseguir mediante esta oferta de suelo de uso mixto, queda prohibida la división del área en subdivisiones de distintos usos, debiendo darse a todo el área un tratamiento conjunto que mantenga las proporciones y condiciones de uso ya señalados para cada actuación y que justifican su calificación específica.

##### ART. 30.—SUELO TOTAL DE PARCELA TERCIARIA DEL SECTOR.

Es el suelo resultante del área, una vez deducidas las superficies totales de suelo de Sistema General y Sistema Local de la misma que imponen las presentes Normas.

##### ART. 31.—POSIBILIDADES EDIFICATORIAS DEL SECTOR TERCIARIO.

Las posibilidades concretas de edificación se refieren exclusivamente al suelo denominado de Parcela Terciaria, no contabilizando a estos efectos el suelo de los Sistemas Locales, suelo que deberá ser cedido por el conjunto del Area (Sector) mediante el Sistema de gestión que se adapte para el mismo.

#### 5.—DESCRIPCION DE CONCEPTOS PROPIOS DE SECTORES TERCIARIO COMERCIAL.

##### ART. 32.—USO GLOBAL DEL AREA.

A efectos de conseguir el adecuado cumplimiento del objetivo de política urbana que ha justificado la creación de este Sector, se considera que su uso global (con independencia de la tolerancia expresada en la norma específica), ha de corresponder al de HIPERMERCADO, no permitiéndose otras actividades que aquellas consideradas como específicas y necesarias para el funcionamiento de este tipo de instalaciones.

##### ART. 33.—SUELO TOTAL DE PARCELA TERCIARA DEL SECTOR.

Es el suelo resultante del área, una vez deducidas las superficies totales de suelo de Sistema General y Sistema Local de la misma que imponen las presentes Normas.

##### ART. 34.—POSIBILIDADES EDIFICATORIAS DEL SECTOR TERCIARIO.

Las posibilidades concretas de edificación se refieren exclusivamente al suelo denominado de Parcela Terciaria, no contabilizando a estos efectos el suelo de los Sistemas Locales, suelo que deberá ser cedido por el conjunto del Área (Sector) mediante el Sistema de Gestión que se adopte para el mismo.

#### 6.—NORMAS ESPECIFICAS DE LAS AREAS (Descritas en TITULO VI)

##### 8.—APROVECHAMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES.

##### 1.—APROVECHAMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES.

En los Espacios Libres de Sistema General, y en que específicamente se permite la posibilidad, previo Plan Especial, podrán autorizarse edificaciones y usos recreativos, culturales, deportivos y religiosos sin rebasar el cinco por ciento (5%) de ocupación del suelo, ni superar los 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de volumen edificado.

Se prohibirán actividades que directa o indirectamente puedan producir destrucción a deterioro de los espacios existentes, que por otro lado deben ser explotadas de forma compatible con la conservación de los valores que encierran.

En el resto de los Espacios Libres de Sistema General queda prohibido todo tipo de edificaciones con excepción de aquellos de tipo abierto destinados exclusivamente a ornato o mobiliario de los mismos (pérgolas, etc.).

### TITULO VI

#### CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

##### CAPITULO I

#### NORMAS ESPECIFICAS DE LAS AREAS

##### ART. 1.—CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1.

#### CASCO HISTORICO. EDIFICIOS PROTEGIDOS.

##### 1.1.—AMBITO Y CARACTERISTICAS.

Comprende la zona de conservación histórica y artística, los terre-



nos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) con el código 1.1.

#### 1.2.—OBRAS ADMITIDAS.

1. Obras en los edificios: Se podrán ejecutar en los edificios obras de Restauración, Conservación, Consolidación, Acondicionamiento, Reestructuración y obras exteriores de reforma menor.

2. Obras de demolición: No podrán ejecutarse en ningún caso en edificios señalados como protegidos, en el resto se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando fueran necesarias para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior, y de demolición total cuando los edificios estuviesen (previo expediente de ruina) declarados en estado de ruina, fuera de ordenación o fuesen ya sustituciones de antiguos edificios y no cumplieren las normas estéticas y de materiales definidas para esta zona, y cuando las edificaciones existentes fuesen de una sola planta y destinadas a usos agropecuarios (cuadras, almacenes de aperos, etc.) siempre con permiso previo y expreso de la Corporación Municipal.

3. Obras de nueva edificación: Están permitidas:

a) Las obras de reconstrucción.

b) Las obras de sustitución en aquellos edificios que no estén señalados en los planos del casco como protegidos y se encuentren en alguno de los casos antes expuestas en los que se permiten obras de demolición.

c) Las obras de nueva ocupación podrán ejecutarse en los solares libres siempre que éstos tengan superficie suficiente para que dentro de la altura permitida para esta zona pueda construirse una vivienda que cumpla la normativa vigente para las viviendas de Protección Oficial.

d) Las obras de ampliación:

— En Altura, si la edificación existente no agota la altura permitida para la zona.

— En Superficie, en corrales traseros respetando la distancia de tres metros (3 m) a linderos de otras edificaciones siempre que respeten todas las servidumbres que pudiesen tener los edificios colindantes y la edificación resultante reúna todas las condiciones de ventilación exigidos para vivienda de VPO.

Se podrán ampliar edificaciones en todos los casos a solares colindantes.

#### 1.3.—TRAMITACION.

Las solicitudes de licencia deberán ser informadas por la Comisión de Control y Protección del Patrimonio. En el Ayuntamiento se en-

tregará junto con las copias del proyecto, las fotografías necesarias para definir la zona, edificaciones colindantes y en su caso la edificación que haya sido demolida y a la cual sustituye.

#### 1.4.—CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

1. Parcela mínima.

a) Es parcela mínima aquella cuya superficie y forma permiten, cumpliendo las determinaciones de la zona, desarrollar una vivienda con el programa mínimo para uso residencial compuesto por vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero.

b) Los Solares existentes no podrán subdividirse mientras no se tramite el correspondiente Plan Especial de Protección.

c) En los casos de sustitución de una edificación existente por otra nueva (casos permitidos en 1.2-3-b) se aplicará el solar resultante después de la demolición, todo lo establecido en el párrafo anterior.

d) No se podrá en ningún caso subdividir una vivienda existente mediante obras de reforma en dos o más, mientras que no se tramite el correspondiente Plan Especial de Protección. Podrá hacerse por pisos siempre que su superficie sea la suficiente para admitir el desarrollo del programa mínimo de una vivienda anteriormente establecido.

e) La política Municipal favorecerá lo más posible la fusión de dos o más solares para la construcción de un solo edificio. Estas medidas irán encaminadas a evitar que mediante la subdivisión continuada de edificios según planos perpendiculares a las calles se destruya la unidad arquitectónica de éstas, así como la continuidad de elementos horizontales. Esta práctica da además como resultado viviendas absolutamente insalubres y reducidas.

2. Altura de la edificación.

La altura de la edificación en plantas será para toda la zona de baja más dos.

La medición de la altura de cornisa se establece en función de la de las construcciones colindantes con arreglo a los siguientes criterios:

a) Si los edificios colindantes tienen ambos su cornisa a la misma altura, la altura de la nueva edificación deberá ser la misma que aquélla.

b) Si los edificios colindantes tienen sus cornisas a diferentes alturas y en calles con pendiente, la altura se establecerá especialmente para cada caso previa presentación de las diferentes soluciones

que armonicen con el resto de los edificios, mediante representaciones de éstas en alzados complejos del tramo de calle o calles a que dé frente.

c) Si por la posición de la parcela no resultase adecuada la aplicación de ninguno de los criterios anteriores, la línea de cornisa se situará a la altura máxima de 8,60 m.. En el caso de que existiesen elementos arquitectónicos horizontales continuos en un tramo de calle superior o igual al veinte por ciento (20%) de la longitud de ésta, se mantendrán estos elementos en la nueva edificación, continuándolos (balconadas).

Si la planta baja tuviese soportales, en los edificios colindantes se mantendrán éstos con la misma tipología profundidad, y en este caso la altura máxima de la cornisa se situará a 5,80 m. más la altura del soportal.

La inclinación de la cubierta no será nunca superior a veinticinco (25) grados.

### 3. Patios de parcela cerrados.

Si al patio vierte solamente una vivienda, las dimensiones de éste serán tales que se pueda inscribir en él un círculo de tres metros (3 m.) de diámetro.

Si al patio vierten viviendas de distintos propietarios, las dimensiones de éste serán tales que se pueda inscribir en él un círculo de cuatro metros (4 m.) de diámetro.

La opción entre la inclusión o no de un patio en una edificación estará condicionada a la ventilación e iluminación de todas y cada una de las piezas de la vivienda, no pudiéndose otorgar licencia municipal a proyectos que no cumplan esta condición.

### 4. Salientes y vuelos.

Los cuerpos salientes, balcones, aleros, etc., de las nuevas edificaciones se regirán en cuanto a la forma y dimensiones por los de las edificaciones antiguas colindantes, si éstas fuesen de nueva construcción (no tradicionales) por las del resto de la calle continuando los elementos arquitectónicos predominantes y en cualquier caso la tipología tradicional del pueblo.

En general se establecerá un cuerpo volado cerrado sobre la planta baja en planta primera con balcones enrasados o ventanas, y una balconada corrida en la planta segunda cubierta por el propia alero inclinado del edificio, no quedando visible el canto del forjado.

Todos los cuerpos volados igual que los aleros, estarán forrados en su cara inferior de madera con «Canes» diseñados según el estilo tradicional.

## 5. CRITERIOS DE MORFOLOGIA EN LOS EDIFICIOS.

### 5.1 EDIFICACION.

La tipología se define como edificación entre medianerías. Si la medianería es a tres caras de la edificación, será obligatorio un patio de dimensiones mínimas de círculo inscrito tres metros (3 m) de diámetro.

5.1.1. Si la pared medianera colindante es de «Adobe» con entramado de madera, no podrá ser utilizada como cerramiento de la nueva edificación pudiéndose optar por las siguientes posibilidades:

a) Sustituir la medianería existente por un muro de 1 pie de ladrillo macizo con cámara y aislamiento en ambas caras, con acuerdo previo, por escrito, entre propietarios.

b) Dejar el muro existente, consolidando los desperfectos originados por el derribo de la edificación colindante y hacer un muro de Ladrillo macizo de medio (1/2) pie anexo al existente, cámara, aislamiento y tabique interior si la estructura es de pilares (metálica o hormigón armado) o de un (1) pie de ladrillo macizo, aislamiento y tabique interior si la estructura es de muros de carga.

5.1.2. Si la pared medianera colindante es de piedra toda ella o en parte no podrá ser sustituida, por lo cual se realizará otro muro paralelo de medio (1/2) pie a un (1) pie de ladrillo según las premisas del apartado anterior.

5.1.3. Si la medianería quedase vista a la calle, se tratará como si fuese una fachada.

### 5.2. CUBIERTAS.

La cubierta será inclinada (no se permitirá cubierta plana ni terrazas en cubiertas) vertiendo hacia la calle.

5.2.1. Los faldones terminarán en un alero forrado en su parte inferior con madera y canes de madera según el estilo tradicional de la zona.

Los canalones serán ocultos en cubierta con bajantes interiores, o bien si el Ayuntamiento diese permiso expreso, se podrían dejar las aguas vertiendo directamente a la calle. En ningún caso se colocarán canalones o bajantes de PVC a cualquier otro material como remate de alero a vistas en fachada.

5.2.2. La cubrición será de teja curva en barro rojo, no se permitirán las tejas prefabricadas de hormigón, ni ningún otro material prefabricado cerámico metálico.

5.2.3. La inclinación de faldones será acorde con las de las edificaciones antiguas que subsistan en la calle y zonas limítrofes. Nunca será superior a veinticinco (25) grados.

5.2.4. La ventilación o iluminación de desvanes o buhardillas se realizará por medio de ventanas tipo «Canes Sentados», en ningún caso se podrán colocar tejas transparentes para iluminación. En algún caso y siempre que no sea visible desde la vía pública, podrán colocarse ventanas cenitales estandarizadas y selladas contra humedades.

Si es posible se optará por ventanas en los muros quíñones que viertan a espacios públicos o patios interiores.

### 5.3. HUECOS Y CARPINTERIA.

Los huecos serán de eje vertical dominante en todos los casos.

La carpintería será de madera barnizada, con contraventanas macizas o persianas de lamas de madera enrollables exteriores tradicionales. No se permitirán las persianas empotradas de plástico, aluminio, madera a cualquier otra material.

En caso de colocarse rejas, sólo será en planta baja, y serán de hierro forjado con barrotes verticales, pintadas en negro mate.

Las barandillas de balconada, balcones a antepechos de ventanas, serán en madera según la tipología tradicional de la zona. En algún caso, si existen en el entorno inmediato, pueden colocarse en balcones (no balconadas corridas), barandillas de hierro forjado con barrotes verticales, pintadas en negro mate.

Las puertas de acceso a los edificios y de los posibles garajes, serán en madera barnizada formada por tablones verticales, según diseño de las tradicionales de la zona. No se admitirán las puertas metálicas pintadas imitando madera.

### 5.4. MATERIALES DE LAS FACHADAS EXTERIORES.

Se utilizarán solamente los siguientes materiales en revestimientos de las fachadas:

Piedra natural en sillares o revocos con la textura y color dominantes en la zona.

### 5.5. TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS.

En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

a) Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

b) Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las

que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos características de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte sobre la que se actúe a su estado original.

c) En las fachadas exteriores, se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros y encima de las puertas de acceso a los locales donde podrán ponerse letreros que no excedan del ancho de la puerta y treinta centímetros (30) de altura, los cuales no podrán ser luminosos y estarán fabricados en hierro forjado o madera. No podrán colocarse en ningún caso letreros pintados sobre las propias fachadas.

d) El diseño de una fachada de local comercial se presentará al Ayuntamiento para la licencia de obras dentro del conjunto de la fachada total del edificio, donde se ubica y de los limitrofes.

### 1.5.—USOS COMPATIBLES.

Aunque el uso característico para esta zona es el de residencial son compatibles los siguientes usos:

Industrial: En su categoría (1) según Sección 5.ª Uso Industrial art. 53 de las presentes normas.

Comercial: En su categoría (A) según «Sección 3.ª» Uso de Comercio art. 48 de las presentes normas.

Dotacional: Compatible en todas sus clases en situaciones de planta baja, inferiores a la baja, primera y edificio exclusivo.

En todos los casos y sea cual sea el uso a que se destine el edificio, éste deberá cumplir toda la normativa de tipología, diseño, edificabilidad, etc., anteriormente expuesta y específica de la Zona 1, así como toda la Normativa General expuesta en estas Normas Subsidiarias.

### ANEXO ZONA 1:

#### EDIFICIOS PROTEGIDOS.

##### 1. AMBITO.

Son todos los edificios señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo CRS con las siglas E.P.1 o E.P.2.

Estos edificios pueden ser de propiedad pública o privada, y su uso tanto dotacional como industrial o de vivienda.

Todos los edificios señalados con estas siglas, así como su entorno inmediato, estarán regulados por las condiciones particulares de la Zona 1 con las siguientes particularidades:

a) En ellos no se podrán realizar obras de demolición ni parcial

ni total. Sólo en caso de inminente ruina de algunas de sus partes podrá demolerse lo afectado para su reconstrucción exacta a su estado original.

b) Estos edificios se dividen en dos grupos, los señalados como E.P.1 y los señalados como E.P.2 que tendrán las siguientes características particulares.

E.P.1. En ellos sólo podrán realizarse obras de Restauración, Conservación y Consolidación. En ningún caso se permitirán obras interiores o exteriores encaminadas a cambios estructurales, de uso, o de forma.

E.P.2. En ellos además de poderse realizar obras de Conservación, Restauración y Consolidación, se podrán realizar todas aquellas encaminadas a la adecuación interior o cambio de uso, siempre que no afecten para nada a la piel del edificio, su aspecto exterior y su entorno inmediato.

En los edificios calificados como E.P., el Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios a la realización de las obras necesarias de consolidación y mantenimiento que eviten su deterioro y posterior ruina.

#### ART. 2.—CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2. VIVIENDA UNIFAMILIAR

##### 2.1.— AMBITO Y APLICACION.

Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) con el código 2a y 2b.

Su edificación pertenece a la tipología de edificación aislada o adosada, destinada a vivienda unifamiliar.

El uso característico es el residencial.

##### 2.2.—OBRAS ADMITIDAS.

a) Obras en los edificios: En el ámbito de la Zona 2, se permiten todas las obras de Restauración, Conservación, Consolidación, Reestructuración, Obras exteriores y ampliaciones, siempre que el edificio Resultante cumpla todas las condiciones de Obra Nueva definidos en el epígrafe 2.5 de la Zona 2.

b) Obras de demolición: Son admisibles en la Zona 2 en todas sus clases.

##### 2.3.—OBRAS EN EDIFICIOS DE CARACTERISTICAS DISPARES A LAS ESTABLECIDAS POR LAS CONDICIONES DE LA ZONA.

Los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de

las presentes Normas Subsidiarias con características de destino, parcela, posición, ocupación, altura o superficie edificable, disperejas a las establecidas en las presentes condiciones de la Zona, no se consideran fuera de ordenación, por lo que podrá realizarse en ellas todas las obras definidas en el epígrafe 2.2 de este Capítulo.

##### 2.4.—TRAMITACION DE LICENCIAS.

Las solicitudes de licencia tendrán su proceso normal en el Ayuntamiento, si bien éste tendrá en cuenta las condiciones estéticas de la nueva edificación, así como la conveniencia o no de la sustitución del edificio existente

##### 2.5.—CONDICIONES DE LA EDIFICACION DE NUEVA PLANTA.

###### 2.5.1. Parcela mínima.

Es parcela mínima, aquélla cuya superficie y forma permiten desarrollar, en una sola planta una vivienda, con el programa mínimo de vestíbulo, cocina, estar-comedor, aseo, dormitorio doble o dos sencillos y armario ropero, cumpliendo las determinaciones establecidas para la Zona 2.

###### 2.5.2. Condiciones de parcelación.

Se establecen dos tipos de ámbitos para la Zona 2, el marcado como 2a y el marcado como 2b.

Para el ámbito 2a se establecen las siguientes condiciones para parcelas destinadas a usos no dotacionales ni infraestructurales:

- a) Superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo igual o superior a quince (15) metros
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a quince (15) metros.

En este ámbito (2a) podrán adosarse dos edificaciones manteniendo cada una el mismo tamaño y forma de parcela antes descritos.

Para el ámbito 2b se establecen las siguientes condiciones para parcelas destinadas a usos no dotacionales ni infraestructurales:

- a) Superficie igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo igual o superior a diez (10) metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a superior a diez (10) metros.

En esta Zona 2 no podrán colocarse en hilera más de cuatro viviendas seguidas, el proyecto se acometerá como un edificio unitario con homogeneidad de materiales, diseño y cerramientos de parcela.

Se podrán realizar en todos los casos agregación de parcelas colindantes.

#### 2.5.3. Cerramiento exterior.

Se deberá realizar un cerramiento exterior que delimite toda la parcela consistente en muro de piedra o revoca de un máximo de ciento veinte (120) centímetros y un mínimo de noventa (90) centímetros de altura sobre el que podrá colocarse cualquier tipo de verja metálica o de madera (no maciza) y barrera vegetal

#### 2.5.4. Separación a linderos y edificaciones colindantes.

Se mantendrá una separación mínima de la edificación a linderos de tres (3) metros y una separación mínima de la edificación a frente de parcela de cuatro (4) metros.

Se podrá adosar la edificación a uno de los linderos de la parcela en los siguientes casos:

- a) Cuando la edificación colindante existente antes de la entrada en vigor de las presentes Normas, está construida sobre el lindero.
- b) Cuando se actúe conjuntamente en dos o varias parcelas colindantes en soluciones de proyecto unitario.
- c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de los solares, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y ambas edificaciones se construyan simultáneamente o se constituye la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.
- d) Cuando se trate de cuerpos de edificación de una planta con altura de coronación igual o inferior a doscientos setenta (270) centímetros.

#### 2.5.6. Posición respecto a la alineación oficial exterior.

En la Zona 2a el plano de fachada se separará de la alineación oficial un mínimo de cuatro (4) metros.

En la Zona 2b el plano de fachada se separará de la alineación oficial un mínimo de tres (3) metros, salvo que se marque una alineación obligatoria distinta en el correspondiente plano.

En ambas Zonas podrán situarse cuerpos de edificación en contacto con la alineación exterior, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Estar destinada a garaje o dependencias no vivideras. En la Zona 2b podrán destinarse a locales comerciales, en ningún caso ocuparán más del cincuenta por ciento (50%) de la longitud del frente de parcela y estarán adosados a uno de los linderos.
- b) La altura de la construcción no será superior a una planta ni a doscientos setenta (270) centímetros de altura.

c) Se podrá llegar con cuerpos de edificación de una planta con altura de coronación igual o inferior a doscientos setenta (270) centímetros, hasta el linde frontal de la parcela en toda su longitud sin rebasar la alineación legal cuando exista una diferencia entre el nivel medio del terreno de la parcela y la calle de dos (2) metros o más, o cuando exista una pendiente en la calle que dé una diferencia de cota entre los dos puntos límites del frente de parcela de dos (2) metros o superior. Estos cuerpos no podrán contener espacios vivideros, estarán chapados en piedra y no tendrán huecos a la calle más que una puerta de garaje o de acceso a instalaciones.

#### 2.5.7. Ocupación..

En la Zona 2a la superficie ocupable será la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable un coeficiente de ocupación del cuarenta por ciento (40%). Las plantas bajo rasante estarán sujetas a la limitación de la superficie ocupable.

En la zona 2b la superficie ocupable será la resultante de aplicar a la superficie de la parcela edificable un coeficiente de ocupación del sesenta por ciento (60%) teniendo en cuenta que en el caso de parcela mínima no se podrá llegar a esta ocupación puesto que será obligatorio respetar los retranqueos establecidos. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela edificable.

#### 2.5.8. Altura de la edificación.

La altura máxima será de dos (2) plantas en las que no computarán ni los semisótanos ni las plantas abuhardilladas bajo cubierta, teniendo en cuenta que la pendiente de los tejados no podrá ser superior a 30 grados.

La línea de cornisa no rebasará en ningún caso los setecientos cincuenta (750) centímetros. La cota de referencia para la medición de la altura será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

En el caso de desniveles superiores a dos (2) metros a que se hace referencia en el apartado (c) del epígrafe 2.5.6., la altura de la cornisa será de seis (6) metros, medida a partir de la cara superior del forjado del semisótano que regulariza el desnivel. Las cubiertas inclinadas no tendrán en ninguno de sus faldones una inclinación mayor de treinta grados (30°).

#### 2.5.9. Superficie edificable.

La superficie edificable no podrá exceder el valor resultante de multiplicar por dos (2) la superficie ocupable. En la estimación de

la superficie edificada computarán todos los espacios de la edificación, con independencia de su destino.

#### 2.5.10. Condiciones estéticas.

Las obras en los edificios o de nueva planta que se realicen en la Zona 2, acreditarán su respeto a las características de la construcción de la zona, presentando a estos efectos el material gráfico que sea necesario.

Las obras de Ampliación a Restauración que se realicen en edificios ya existentes, mantendrán la adecuación a la estética de éstos.

No podrá utilizarse el ladrillo visto como acabado en fachadas.

No podrán realizarse ningún tipo de salientes o vuelos que rebasen la alineación oficial.

#### 2.6.—COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE USOS NO CARACTERISTICOS.

Los usos compatibles, no característicos en la Zona 2 serán los siguientes:

- a) Industrial. En situación de planta baja o semisótano en su CATEGORIA 1 (pequeños talleres artesanales).
- b) Comercial. En situación de planta baja a semisótano en su CATEGORIA A.
- c) Oficinas. En cualquier planta del edificio en su CATEGORIA A.
- d) Dotacional. En todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

#### ART. 3.—CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA. 3.

##### RESIDENCIAL EN ENSANCHE

#### 3.1. AMBITO, SUBZONAS Y CARACTERISTICAS.

1. Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Clasificación y Calificación del suelo con el código 3.

2. Su edificación pertenece a las tipologías de viviendas unifamiliares o multifamiliares en edificación adosada formando manzanas cerradas con patio.

#### 3.2. OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles todas las obras en los edificios de demolición y nueva edificación así como las de Conservación, Reestructuración, Acondicionamiento o Ampliación, siempre que no vulneren las especificaciones recogidas por estas Normas.

#### 3.3. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION.

##### 3.3.1. Parcela mínima.

Se entiende por parcela mínima, aquella que es capaz de acoger en planta una vivienda que cumpla el programa y superficie establecido para una vivienda mínima, recibidor, estar-comedor, cocina, un dormitorio doble o dos sencillos y un armario ropero y siempre superior a 75 metros cuadrados.

##### 3.3.2. Condiciones de la parcela.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

El ancho de fachada será de un mínimo de cinco metros y medio (5,5). La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de cinco metros y medio (5,5) de diámetro y la superficie total superior a 75 m<sup>2</sup>.

##### 3.3.3 Separación a los linderos.

1. Si el destino del edificio lo hace necesario o razones derivadas de las características de la edificación colindante o de la propia organización del edificio así lo aconsejan, se tolera separarse de uno de los linderos laterales un ancho mínimo de tres (3) metros, pudiendo recaer huecos de ventilación sobre ella. Este espacio no podrá ocuparse con construcciones en planta baja. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran existir en los edificios colindantes.

2. La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a tres (3) metros, midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero.

3. Se exceptúan de la condición anterior las parcelas de fondo igual o inferior a diez (10) metros, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a la fachada posterior ni la solución edificatoria obligue a cegar luces de la edificación colindante, en cuyo caso deberá dejarse un patio con dimensiones mínimas que permitan la inscripción de un círculo de tres (3) metros de diámetro y que respete las servidumbres de la edificación colindante.

##### 3.3.4. Condición de edificabilidad y aprovechamiento.

1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas (baja más dos) por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior pública, los linderos laterales y

la línea de testero en caso de que no existan retranqueos y si éstos existiesen, hasta la línea que defina el mencionado retranqueo.

La línea de testero, en caso de no venir fijada en planos se situará a 12 m. de la alineación exterior, como máximo.

2. La superficie de parcela restante más allá de la línea de testero (patio de parcela o de manzana) se podrá ocupar en un 30% con edificaciones secundarias de una planta y 3,50 m de altura destinadas a garajes, cobertizos, cenadores etc..

### 3.3.5. Altura de la edificación.

La altura de la edificación será de baja más dos (tres plantas) y 9,40 m. de altura, salvo en los casos en que en los planos figura 3\* cuya expresión limita la altura a 2 plantas y 7 m. de altura.

### 3.3.6. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de doscientos cincuenta (250) centímetros libres.

### 3.3.7. Condiciones de estética.

#### 1. Salientes y vuelos:

a) Se admite rebasar la alineación con balcones y miradores hasta los siguientes salientes máximos, medidos desde la fachada correspondiente a la alineación exterior.

ANCHOS DE CALLE (METROS)	SALIENTE (METROS)
Menos de 6	0,40
De 6 a 9	0,60
De 9 en adelante	0,80

b) La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera, será de trescientos (300) centímetros.

### 3.3.8. Usos compatibles.

1. Oficina. (Sección 2.ª art. 45) Compatible en sus categorías B, C y D.

2. Comercial. (Sección 3.ª art. 48) Compatible en su categoría A.

3. Industrial (Sección 5.ª art. 53) Compatible en sus categorías 1 y 2.

4. Dotacional. Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, semisótano, primera y en edificio de uso exclusivo.

## ART. 5.—CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5.

### EDIFICACION EN NUCLEOS INDUSTRIALES.

#### 5.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS.

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Calificación y Regulación del suelo (CRS) con el código 2.3 o 1.3 (según se encuentren en suelo urbanizable o urbano).

2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación industrial entre medianerías o edificio aislado.

3. Su uso característico es el industrial.

#### 5.2. OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles todas las obras en los edificios, obras de demolición y obras de nueva edificación.

#### 5.3. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION.

##### 5.3.1. Parcela mínima.

No se establece condiciones de parcela mínima, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cubriendo las restantes condiciones particulares de la zona.

##### 5.3.2. Condiciones de parcelación.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones que habrán de satisfacer las parcelas:

a) Superficie mínima: quinientos metros (500) cuadrados.

b) Frente mínimo: diez (10) metros.

c) Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a diez (10) metros.

Estas condiciones no son de aplicación en parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

##### 5.3.3. Separación a linderos.

1. La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, no podrá ser inferior a tres (3) metros.

2. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyectos unitario.

b) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.

c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad siendo preceptiva la ejecución simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto conjunto

d) Cuando por las condiciones de forma de la parcela ésta resultara inedificable en otro caso y, no pueda ser objeto de parcelación.

3. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse vinculada a un informe previo de los departamentos municipales competentes, que muestre que tanto la actividad a que se destina el edificio, como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgos para el edificio al que se adosa. Si la solicitud de licencia de obras no especifica el destino preciso del edificio el riesgo evidente de la actividad que, en su momento, se pretenda implantar podrá suponer la no concesión de licencia de ocupación.

4. Si una construcción se proyecta adosada a una medianera, y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a los últimos, las condiciones de separación del apartado 1.

5. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, permaneciendo el mayor valor de los resultados.

#### 5.3.4. Posición del edificio con respecto a la alineación exterior.

1. La nueva edificación podrá situar su línea de fachada en la alineación exterior, o separarse de la misma en función de sus necesidades.

2. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelle de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de doscientos cincuenta (250) por doscientos cincuenta (250) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

#### 5.3.5. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en cuatro (4) metros cúbicos por cada metro cuadrado.

2. En el cálculo de la superficie edificable no se incluirán los espacios obligatorios destinados a carga y descarga cuando no sean cerrados y cubiertos.

#### 5.3.6. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas y diez (10) metros a la línea de cornisa.

2. Por encima de las alturas marcadas son admisibles los elementos de instalación indispensables al funcionamiento de la industria.

#### 5.3.7. Mediación de la altura.

1. La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos según que la edificación se sitúe o no en la alineación exterior.

2. En los edificios situados sobre alineación exterior la medición de la altura se hará:

a) En la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada desde la rasante de la acera. Si no existiera acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera computado con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).

b) En las calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la dimensión de la misma no supera veinte (20) metros. Si sobrepasa esa dimensión se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los veinte (20) metros. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

3. En edificios retranqueados respecto a la calle, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de origen referencia que defina el proyecto, la cual no podrá situarse más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre el rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

#### 5.3.8. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de tres (3) metros.

#### 5.3.9. Prevención de incendios.

1. En edificación entre medianeras, el inmueble resolverá en sí



mismo sus condiciones de seguridad frente al fuego y el riesgo que genera sobre las fincas colindantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos, siendo preceptivo informe favorable del departamento municipal competente, que tomará en consideración la actividad a que se destine el edificio.

2. En construcciones medianeras respecto a algún lindero, y aislados respecto a las restantes, será preceptivo observar en la banda correspondiente a la separación a linderos, un paso pavimentado y libre de obstáculos, de ancho superior a cinco (5) m., que permita el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Dicho callejón, que no podrá ocuparse con aparcamiento ni material de almacenaje, deberá conectar directamente con la vía pública. El acceso al mismo deberá tener una embocadura de ancho superior a trescientos cincuenta (350) cm., si dispone de elementos de cerramientos en fachada, deberán ser puertas o cancelas cuya solución constructiva permita su rápida apertura en caso de siniestro.

3. Si existiera acuerdo entre los propietarios de dos fincas colindantes, el callejón para uso de bomberos fijado en el apartado 2 podrá resolverse mancomunadamente, circunstancia que se hará contar en el Registro de la Propiedad. En este supuesto, y a efectos de medición de separación a linderos, se entenderá el eje del callejón como límite.

4. En función del tamaño, forma, diseño de la construcción y de la actividad a que se destine, cabrá prohibir que se recurra a soluciones adosadas a uno o varios linderos, cuando ello suponga riesgo razonable para la seguridad de la propia construcción o de sus colindantes, en razón a la tecnología de prevención y extinción disponible.

5. Cuando la edificación cuente con cuerpo de edificación en la alineación exterior destinado a uso de oficinas y naves interiores, si el fondo edificado de dicho cuerpo es inferior o igual a diez (10) m., y la edificación se resuelve entre medianeras, cabrá autorizar que dicho cuerpo se adose a ambas medianeras en plantas de pisos, conectándose el paso de bomberos en planta baja con la calle. En este caso la embocadura del paso deberá tener una altura libre mínima de cuatrocientos cincuenta (450) cm.

6. Sobre los pasos de bomberos podrán recaer huecos de iluminación y ventilación. Asimismo podrán situarse escaleras de incendio con acceso desde ellos.

7. Si existieran plantas bajo rasante en el espacio del paso de bomberos, su estructura deberá concebirse tomando en cuentas las cargas derivadas de los vehículos.

#### 5.3.10. Condiciones estéticas.

1. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros y

marquesinas de las mismas dimensiones o dimensión libre con proyección dentro de la parcela.

2. Medianerías. En construcción entre medianeras, la diferencia de alturas en el plano de contacto entre dos edificios medianeros, no podrá exceder de seis (6) metros, medidos en la vertical de la medianera, entre las líneas de coronación respectivas. Si alguno de los edificios precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano a cuarenta y cinco grados (45.º) sexagesimales, trazado desde la linde medianera.

En el resto de las condiciones estéticas nos remitimos a lo ya estipulado en el Capítulo III, Sección 5.ª, Art. 56. de las Ordenanzas Generales.

#### 5.4. COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS.

##### USOS COMPATIBLES.

Son usos compatibles:

1. Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que cumpla las siguientes condiciones:

a) Estar adscrita al edificio industrial.

b) La proporción máxima será de una (1) vivienda por edificación industrial, con límite de ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

c) Cumplirán las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

2. Servicios terciarios: Es admisible en su clase de oficinas cuando sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el veinticinco por ciento (25%) de la edificable.

3. Dotacional: Admisible en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

#### ART. 6.—CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6.

##### EDIFICACIONES DEPORTIVAS.

##### 6.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS.

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ellas adscritas en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) con el código 2.6. ó 1.6. (según se encuentren en suelo urbanizable o urbano).

2. Los edificios corresponderán a la tipología de edificación aislada de uso deportivo.

3. Su uso característico es el deportivo.

## 6.2. OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles todas las obras en los edificios, obras de demolición y obras de nueva edificación.

## 6.3. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

### 6.3.1. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima, esta será variable según el uso deportivo a que se destine.

### 6.3.2 Separación a linderos.

Se establece una separación mínima a cualquier lindero de dos (2) metros si la instalación es al aire libre sin cubrir y de tres (3) metros si se trata de instalaciones cubiertas, bien deportivas o dependencias anexas a éstas. En cualquier caso entre una instalación y otra, sea cubierta o descubierta se establecerá una franja de zona verde de tres (3) metros no computados a la hora de establecer esta franja, los viales y pasos entre instalaciones que quedarán al margen de los tres (3) metros mencionados como zona verde. Esta zona se repoblará de árboles y arbustos de la flora autóctona. Si esta zona corresponde a un solo propietario porque dos instalaciones distintas estén en la misma parcela, éste propietario correrá con los gastos de implantación y mantenimiento de la zona verde. Si corresponde a más de un propietario se dividirá bien el gasto o la zona a cuidar entre el número de propietarios correspondientes.

### 6.3.3. Separación entre edificios.

Cuando en una parcela existan varias construcciones, la separación entre ellas y entre cualquier punto de sus fachadas, será de tres (3) metros.

### 6.3.4. Coeficiente de ocupación.

La parcela podrá ser ocupada en su totalidad (salvo los retranqueos especificados en 6.3.3.) si se trata de instalaciones al aire libre. Si la instalación es cubierta la edificabilidad será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.

### 6.3.5. Altura de edificación.

1. La altura máxima de la edificación será de dos plantas con un máximo de altura libre por planta de tres (3) metros.

2. Si la altura de una de las plantas fuera superior a tres (3) metros, la altura del edificio será libre dependiendo de la instalación que albergue, pero no podría construirse más de una planta.

### 6.3.6. Previsión de incendios.

Todas las instalaciones habrán de cumplir además de las especificaciones de separación establecidas por estas Normas Subsidiarias, todas las especificadas para este uso en la CPI-92 o cualquier otra normativa vigente.

### 6.3.7. Condiciones estéticas.

1. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas con saliente máximo de sesenta (60) centímetros y marquesinas de dimensiones libres, siempre que su proyección horizontal lo sea sobre el terreno de la parcela, nunca sobre los viales.

2. Fachadas. La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

## 6.4. COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERISTICOS.

1. Residencial: Sólo se permitirá en tipología de edificación unifamiliar aislada con la característica de la zona 2a y siempre que esté ligado al uso deportivo (guardas).

2. Terciario: Sólo se admitirán pequeños comercios dentro de otros edificios deportivos y cafetería en otro edificio de uso deportivo o bien en edificio exento de una planta.

3. Oficinas: Sólo se permitirán aquellas necesarias para la gestión de las zonas deportivas no situadas en edificios exclusivos.

## ART. 7.—CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 7.

### SISTEMAS GENERALES.

#### 7.1. AMBITO Y USO CARACTERISTICO.

Comprende esta zona las áreas señaladas en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) con el código 7.

#### 7.2. CONTENIDO DE LOS SISTEMAS GENERALES.

1. Redes viarias: Comprende toda la infraestructura viaria, tanto peatonal como rodada.

2. Infraestructura: Comprende todas las redes de instalaciones urbanas, agua, electricidad, saneamiento, así como sus núcleos de abastecimiento, conexión o generación.

3. Edificios dotacionales, sanitarios, religiosos, administrativos, docentes, etc..

4. Zonas verdes parques urbanos y suburbanos, deportivos, jardines, etc..

### 7.3. SEÑALIZACION.

Todos los sistemas generales estarán señalados en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) con el código 7 o bien con los grafismos que se especifican en la leyenda del mencionado plano, dentro de la casilla Zona 7.

## CAPITULO II

### NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

#### ART. 10.—CLAVE 72. SUELO DE ESPECIAL PROTECCION.

##### 10.1. DEFINICION.

Comprende los suelos no urbanizables que, por su especial valor actual o potencialidades futuras relativas a consideraciones ecológicas, paisajísticas y/o productivas, se preservan, en general de todo proceso de edificación, con el objeto de conservar, proteger y mejorar sus condiciones naturales.

##### 10.2. CLASIFICACION.

Dentro de esta Clave se contemplan tres tipos de suelos:

1. Ecosistemas íntegros o poco degradados: son aquellos suelos que por sus importantes valores ecológicos les corresponde una normativa de protección total frente a cualquier intervención que pueda alterar su equilibrio.

2. Paisajes escénicos y emisores de vistas: son aquellos que por ocupar posiciones topográficas relevantes desde el punto de vista estético merecen ser objeto de especial protección.

3. Entorno inmediato de los embalses y cauces públicos: se trata del entorno de los embalses y cauces reflejado en los planos con la Clave 72 y siempre una franja de 100 m. a cada lado de las gargantas.

##### 10.3 PARCELA MINIMA A EFECTOS DE SEGREGACIÓN DE TERRENOS.

Será de 25.000 m<sup>2</sup> en seco y de 2.500 m<sup>2</sup> en regadío, para parcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación de estas NN.SS.

##### 10.4 RETRANQUEOS.

Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 500 m.

##### 10.5 ALTURAS.

La máxima altura permitida será de dos plantas y 7 m. en edifi-

cación aislada. Podrá rebasarle esta altura únicamente con elementos técnicos siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a Protección.

##### 10.6 USOS DE LA EDIFICACION.

—a) Garajes.

Prohibido en todos sus Grupos.

—b) Vivienda.

Autorizadas las viviendas unifamiliares que cumplan las siguientes condiciones:

—Estar incluidas en el tipo de Suelo 1 ó 3.

—Tener una utilización exclusiva de ganadería extensiva o análoga y suficientemente demostrada, así como no superar una superficie máxima de 120 m., adaptarse al entorno, o tratarse de rehabilitación, sin ampliación de edificios tradicionales como molinos, almarazas o secaderos de pimienta que estén construidos a base de mampostería tradicional (con mortero de barro), sillería o entramado de madera y adobe, y cubierta de madera y teja árabe. En el tipo 3 sólo se admitirá la rehabilitación de los edificios anteriormente descritos.

—Garantizar un correcto tratamiento y depuración de las aguas residuales, sin verter nunca a cauces.

—Solicitar autorización siguiendo el procedimiento fijado en el artículo 16.3 de la Ley del Suelo.

—c) Industria.

Prohibido en todos sus Grupos.

—d) Comercio.

Prohibido en todos sus Grupos.

—e) Oficinas.

Prohibido en todos sus Grupos.

—f) Equipamiento colectivo.

Prohibido en todos sus Grupos.

—g) Agropecuario.

En el tipo 1 se permiten los usos de ganadería extensiva y forestal siguiendo el procedimiento fijado en el art. 16.3 de la Ley del Suelo y siempre que quede suficientemente demostrada la necesidad de tal uso. Asimismo, deberá de encontrarse por debajo de los 1.000 m de altitud y respetar la distancia entre cuerpos de edificación de 500 m.

—h) Comunicación y transporte.

Prohibido en todos sus grupos.

ART. 11.—CLAVE 73. SUELO PROTEGIDO DE INTERES AGROPECUARIO Y FORESTAL.

#### 11.1 DEFINICION.

Comprende aquellos suelos no urbanizables cuyo valor agropecuario exige que sea éste el uso principal, aunque se puede autorizar la implantación de otros usos mediante el procedimiento del art. 16.3 de la L.S.

#### 11.2 CLASIFICACION.

Dentro de esta clave se contemplan tres tipos de suelos grafiados en los planos de información a escala 1/25000:

1. Áreas forestales de repoblación normalmente de coníferas cuya finalidad puede ser productiva o protectora.
2. Dehesas arboladas de aprovechamiento ganadero en formaciones de relativa conservación.
3. Áreas de cultivo en terrazas o formando mosaico de parcelas de pequeña extensión.

#### 11.3 PARCELA MINIMA A EFECTO DE SEGREGACION DE TERRENOS.

Será de 25.000 m<sup>2</sup> en secano y 2.500 m<sup>2</sup> en regadío para las parcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación de estas NN.SS.CC.

#### 11.4 RETRANQUEOS.

Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 25 metros y un retranqueo mínimo a límite de parcela de 10 metros, para la construcción de nueva planta.

#### 11.5 ALTURAS.

La máxima altura permitida será de dos plantas y 7 metros en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.

#### 11.6 EDIFICABILIDAD.

Se establece para los tipos 2 y 3 una edificabilidad máxima de 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> excepto para viviendas de carácter no agropecuario en las que se aplicará 0,09 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 11.7 USOS DE LA EDIFICACION.

—a) Garaje.

Permitido el Grupo I para vehículos vinculados a la explotación y autorizable el grupo IV.

—b) Vivienda.

Autorizadas las viviendas unifamiliares en edificación aislada, con un máximo de 1 vivienda por parcela cumpliendo las siguientes condiciones:

—Solicitar autorización siguiendo el procedimiento fijado en el artículo 16.3 de la Ley del Suelo.

—Para las viviendas de carácter no agropecuario disponer de una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup> para el tipo 3 y de 30.000 para el tipo 2 ó tratarse de rehabilitación de los edificios tradicionales descritos en el art. 10.6.b) .

—Garantizar un correcto tratamiento y depuración de las aguas residuales sin verter nunca en los cauces.

—c) Industria.

Podrá autorizarse la implantación de industrias vinculadas al medio rural.

d) Comercio.

Prohibido en todos sus Grupos.

—e) Oficinas.

Prohibido en todos sus Grupos.

—f) Equipamiento colectivo.

Autorizado el grupo de salas de reunión (concretamente bares, restaurantes o kioscos) siempre que la superficie de ocupación sea inferior a 200 m<sup>2</sup> y la altura menor de 3,5 m. o se trata de rehabilitación de edificios tradicionales.

Autorizado el grupo residencial siempre que se trate de edificaciones destinadas a la pernoctación, con sus servicios anexos y que se integren con el entorno. En todo los casos se deberá garantizar un correcto tratamiento y depuración de las aguas residuales sin verter nunca a los cauces

—g) Agropecuario.

En el tipo 1 se permiten las explotaciones forestales por entresaca sujetas a los programas que aseguren la renovación natural, considerándose la tala un acto sujeto a licencia.

En el tipo 2 se permiten los Usos:

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

—Secado de productos agrícolas por medios artificiales.

—Horticultura en pequeña explotación doméstica para consumo propio.

—Viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados.

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

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

Y autorizables los usos:

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

— Apicultura.

—Piscicultura en explotaciones fuera de los cauces de los ríos.

Idem para el tipo 3, aunque se prohíbe el cambio de uso agropecuario a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido.

—h) Comunicación y transporte.

Autorizable el uso de estación de servicio.

#### ART. 12.—CLAVE 74. SUELO LIBRE.

##### 12.1 DEFINICION.

Comprende suelos no urbanizables en los que se permiten edificaciones aisladas para usos varios sin que exista posibilidad de configuración de un núcleo de población. Se autorizan actividades e instalaciones de carácter y finalidad agraria, pudiéndose construir igualmente las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como viviendas aisladas.

La autorización para construir en suelo libre deberá tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el art. 16.3 de la Ley del Suelo.

##### 12.2 ALINEACIONES Y RASANTES.

No se fijan.

##### 12.3 RETRANQUEOS.

Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 25 metros y un retranqueo mínimo a límite de parcela de 10 m.

##### 12.4 PARCELA MINIMA.

Será de 25.000 m<sup>2</sup> en seco y 2.500 m<sup>2</sup> en regadío para las parcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación de estas N.S.C.

##### 12.5 ALTURAS.

Se fija una altura máxima de dos plantas y 7 metros en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.

##### 12.6 EDIFICABILIDAD.

Será de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### 12.7 USOS DE LA EDIFICACION.

a) Garaje.

Autorizable sólo en Grupos I, V y VI.

—b) Vivienda.

Autorizables las viviendas unifamiliares, en edificación aislada, con un máximo de una vivienda por parcela. El volumen edificable para este uso residencial será como máximo un tercio del total fijado en el artículo anterior.

—c) Industria.

Autorizables las de carácter aislado que deben implantarse en edificio exento.

—d) Comercio.

Autorizable sólo en venta esporádica en locales provisionales.

—e) oficinas.

Prohibido en todos sus Grupos.

—f) Equipamiento colectivo.

Autorizable en todos sus Grupos. Y con una edificabilidad de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

—g) Agropecuario.

Se permiten los Usos:

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

—Secado de productos agrícolas por medios artificiales.

—Horticultura en pequeña explotación doméstica para consumo propio.

—Viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados.

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

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

Y autorizables los usos:

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

—Apicultura.

—Piscicultura en explotaciones fuera de los cauces de los ríos.

h) Comunicación y transporte.

Autorizable el uso de estación de servicio.

#### ART. 13 CLAVE 74i. SUELO LIBRE DE USO AGROINDUSTRIAL.

##### 13.1 DEFINICION.

Comprende suelos no urbanizables en los que se permiten edificaciones aisladas para usos varios sin que exista posibilidad de configuración de un núcleo de población. Se autorizan actividades e instalaciones de carácter y finalidad agraria pudiéndose construir igualmente las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como viviendas aisladas.

También se autorizan industrias de carácter aislado, de uso compatible con el suelo agrícola y que por su superficie o su condición de industria escarpate no puedan situarse en el polígono industrial, que está destinado a otro tipo de industria más urbana y de tamaño pequeño y medio.

La autorización para construir en suelo libre deberá tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el art. 16.3 de la Ley del Suelo.

##### 13.2 ALINEACIONES Y RASANTES.

No se fijan.

##### 13.3 RETRANQUEOS.

Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 25 metros y un retranqueo mínimo a límite de parcela de 10 m.

##### 13.4 PARCELA MINIMA.

Será de 25.000 m<sup>2</sup> en secano y 2.500 m<sup>2</sup> en regadío para las parcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación de estas N.S.C.

##### 13.5 ALTURAS

Se fija una altura máxima de dos plantas y 7 metros en edifica-

ción aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.

##### 13.6 EDIFICABILIDAD.

Será de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### 13.7 USOS DE LA EDIFICACION.

—a) Garaje.

Autorizable sólo en Grupos I, V y VI.

—b) Vivienda.

Autorizables las viviendas unifamiliares, en edificación aislada, con un máximo de una vivienda por parcela. El volumen edificable para este uso residencial será como máximo un tercio del total fijado en el artículo anterior.

—c ) Industria.

Autorizables las de carácter aislado que deben implantarse en edificio exento.

—d) Comercio.

Autorizable sólo en venta esporádica en locales provisionales.

—e) Oficinas.

Prohibido en todos sus Grupos.

—f) Equipamiento colectivo.

Autorizable en todos sus Grupos. Y con una edificabilidad de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

—g) Agropecuario.

Se permiten los Usos:

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

—Secado de productos agrícolas por medios artificiales.

—Horticultura en pequeña explotación doméstica para consumo propio.

—Viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados.

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

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

Y autorizadas los usos:

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

—Piscicultura en explotaciones fuera de los cauces de los ríos.

—h) Comunicación y transporte.

Autorizable el uso de estación de servicio.

#### ART. 14 CLAVE 75. AFEECIÓN DE CARRETERAS.

##### 14.1 DEFINICIÓN.

Corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la Ley de Carreteras, 25/1988 de 29 de junio (BOE 30-7-88) existen limitaciones para la construcción e instalación en las mismas de elementos fijos.

La Clave 75 se superpone a la que sea de aplicación en los bordes de las carreteras y travesías, con la profundidad que corresponda en función de la categoría de la vía.

##### 14.2 ALINEACIONES Y RASANTES.

Serán las resultantes del establecimiento de una «línea de edificación», tal y como se define en los artículos siguientes.

##### 14.3 RETRANQUEOS.

Son los establecidos en la legislación vigente para cada tipo de vía, a saber:

—tres metros de anchura en cualquier vía dependiente del Ministerio de Fomento Junta de Extremadura o Diputación Provincial, con carácter de franja de dominio público, sobre los que no se admite actividad privada alguna. Se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación.

—ocho metros de anchura contados a partir de la arista exterior de la explanación. En esta zona de servidumbre se podrán realizar las actividades descritas en la Ley de Carreteras, previa autorización por parte del Organismo del que dependa la carretera.

—cincuenta metros (si fuese red nacional) o treinta metros (en las restantes carreteras) contados a partir de la arista exterior de la explanación, en los que se requerirá la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para la realización de instalaciones fijas o provisionales. En esta franja queda prohibida la publicidad.

A ambos lados de las carreteras se establece la línea de la edificación.

Desde esta línea hasta la carretera quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultaron imprescindibles para conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas. En las carreteras que integran las redes nacionales, esta línea se situará a 25 metros de la arista exterior de calzada, medidos horizontalmente a partir de la indicada arista. En el resto de las carreteras tal distancia será de 25 metros.

Para todo lo no definido en esta clave, se estará a lo Dispuesto en la Ley de Carreteras de 29 de Junio y en los reglamentos que la desarrollen.

14.4 Para el resto de las especificaciones que afecten a los terrenos comprendidos dentro de las zonas de servidumbre y afección de carreteras, se estará a lo dispuesto en las claves correspondientes que califican los terrenos mencionados. El volumen que, en función de la edificabilidad marcada en la clave, pueda corresponder a estos terrenos, habrá de ser acumulado a partir de la línea de edificación descrita. En caso necesario, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas sujetas a reparcelación obligatoria si la situación catastral fuera tal que se viera aconsejable dicha medida para una justa distribución de cargas y beneficios.

#### ART. 15 CLAVE 76. SUELO DE ALTA PRODUCTIVIDAD AGRÍCOLA.

##### 15.1 DEFINICIÓN Y NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

Comprende los Suelos no Urbanizables constituidas por terrenos fértiles en terrazas aluviales con instalaciones de regadío y que se correspondían con las áreas de Diagnóstico del Territorio Grafiadas con la Clave 35 de las Normas Subsidiarias Comarcales de la Vera.

##### 15.2 PARCELA MÍNIMA A EFECTOS DE SEGREGACIÓN DE TERRENOS.

Será de 25.000 m<sup>2</sup> en secano y 2.500 m<sup>2</sup> en regadío para parcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación de estas NN.SS.

##### 15.3 RETRANQUEOS.

Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 25 metros y un retranqueo mínimo a límite de parcela de 10 m.

##### 15.4 ALTURAS.

La máxima altura permitida será de dos plantas y 7 metros en

edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación Agraria (silos, maquinaria, etc) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a Protección.

#### 15.5 EDIFICABILIDAD.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 15.6 USOS DE LA EDIFICACION.

##### a) Garajes.

Permitido el Grupo I.

##### b) Vivienda.

—Autorizadas las viviendas unifamiliares siempre que cumplan las siguientes condiciones:

— Solicitar autorización siguiendo el procedimiento fijado en el art.16.3 de la Ley del Suelo.

—Tener una utilización de carácter exclusivamente agropecuario y estar destinada al encargado de la explotación, así como no superar una superficie máxima de 120 m<sup>2</sup>.

##### c) Industria.

Podrá autorizarse la implantación de industrias vinculadas al medio rural.

##### d) Comercio.

Autorizable el correspondiente a comercio diario de alimentación, bebidas y tabaco así como el de carácter provisional.

##### e) Oficinas

Prohibido en todos sus grupos.

##### f) Equipamiento colectivo.

Autorizables los usos de kiosco-bar, guarderías infantiles y edificios de culto, así como locales para la práctica deportiva.

##### g) Agropecuario.

Permitidos todos los grupos.

##### h) Comunicación y transporte.

Autorizable el uso de estación de servicio.

Aprovechamiento: Edificabilidad (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,80.

Cesiones: Viales (m<sup>2</sup>): 950,00.

Total cesión (m<sup>2</sup>): 950,00.

Porcentaje cesión (%): 30,58.

Sup. suelo privado: 2.157,00.

Aprov. total m<sup>2</sup>t.: 2.485,60.

Sist. de ejecución: Compensación.

N.º propietarios: 1.

Grado de Desarr.: Bajo.

Dificult. técnica: Baja.

N.º Hab. Prev.: 80.

#### UNIDAD DE EJECUCION N.º 2

Superficie bruta de la unidad: 2.147,00.

Aprovechamiento: Edificabilidad (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,80.

Cesiones: Viales (m<sup>2</sup>): 560,00.

Total cesión (m<sup>2</sup>): 560,00.

Porcentaje cesión (%): 26,08.

Sup. suelo privado: 1.587,00.

Aprov. total m<sup>2</sup>t.: 1.717,60.

Sist. de ejecución: Compensación.

N.º propietarios: 1.

Grado de Desarr.: Bajo.

Dificult. técnica: Baja.

N.º Viv. Prev.: 56.

#### UNIDAD DE EJECUCION N.º 3

Superficie bruta de la unidad: 2.600,00.

Aprovechamiento: Edificabilidad (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,80.

Cesiones: Viales (m<sup>2</sup>): 700,00.

Total cesión (m<sup>2</sup>): 700,00.

Porcentaje cesión (%): 26,92.

Sup. suelo privado: 1.900,00.

Aprov. total m<sup>2</sup>t.: 2.080,00.

Sist. de ejecución: Compensación.

N.º propietarios: 1.

Grado de Desarr.: Medio.

Dificult. técnica: Baja.

N.º Hab. Prev.: 80.

#### UNIDAD DE EJECUCION N.º 4

Superficie bruta de la unidad: 1.033,00.

Aprovechamiento: Edificabilidad (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 1,00.

Cesiones: Viales (m<sup>2</sup>): 200,00.

Total cesión (m<sup>2</sup>): 200,00.

Porcentaje cesión (%): 19,36.

### A N E J O I

#### FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCION

##### UNIDAD DE EJECUCION N.º 1

Superficie bruta de la unidad: 3.107,00.



Sup. suelo privado: 833,00.  
 Aprov. total m2t.: 1.033.  
 Sist. de ejecución: Compensación.  
 N.º propietarios: 1.  
 Grado de Desarr.: Medio.  
 Dificult. técnica: Baja.  
 N.º Hab. Prev.: 30.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 5

Superficie bruta de la unidad: 5.010,00.  
 Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 1,00.  
 Cesiones: Viales (m2): 1.050,00.  
 Total cesión (m2): 1.050,00.  
 Porcentaje cesión (%): 20,96.  
 Sup. suelo privado: 3.960,00.  
 Aprov. total m2t.: 5.010,00.  
 Sist. de ejecución: Compens. o Coop.  
 N.º propietarios: 6.  
 Grado de Desarr.: Bajo.  
 Dificult. técnica: Baja.  
 N.º Hab. Prev.: 100.

Observaciones: Dada la dificultad técnica para el desarrollo de la Unidad, por el n.º de propietarios que se reparten el área, se establece como Sistema de Ejecución alternativo el de Cooperación.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 6

Superficie bruta de la unidad: 9.053,00.  
 Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,70.  
 Cesiones: Zona verde/otros (m2): 400,00.  
 Viales (m2): 1.980,00.  
 Total cesión (m2): 2.380,00.  
 Porcentaje cesión (%): 26,29.  
 Sup. suelo privado: 6.673,00.  
 Aprov. total m2t.: 6.337,10.  
 Sist. de ejecución: Compensación.  
 N.º propietarios: 1.  
 Grado de Desarr.: Nulo.  
 Dificult. técnica: Baja.  
 N.º Hab. Prev.: 120.

Observaciones: Se ha considerado una edificabilidad neta para el suelo libre privado un poco inferior a la correspondiente a la Clave edificatoria (1,2 m2/m2), que figura en los planos de ordenación, por considerar que ésta no es posible agotarla por la forma de las parcelas resultantes.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 7

Superficie bruta de la unidad: 1.860,00.  
 Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,70.  
 Cesiones: Viales (m2): 494,00.  
 Total cesión (m2): 494,00.  
 Porcentaje cesión (%): 26,56.  
 Sup. suelo privado: 1.366,00.  
 Aprov. total m2t.: 1.302,00.  
 Sist. de ejecución: Compensación.  
 N.º propietarios: 1.  
 Grado de Desarr.: Nulo.  
 Dificult. técnica: Media.  
 N.º Hab. Prev.: 40.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 8

Superficie bruta de la unidad: 5.217,00.  
 Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,70.  
 Cesiones: Viales (m2): 1.302,00.  
 Total cesión (m2): 1.302,00.  
 Porcentaje cesión (%): 24,96.  
 Sup. suelo privado: 3.915,00.  
 Aprov. total m2t.: 3.651,90.  
 Sist. de ejecución: Compensación.  
 N.º propietarios: 1.  
 Grado de Desarr.: Nulo.  
 Dificult. técnica: Media.  
 N.º Hab. Prev.: 40.

Observaciones: Se ha considerado una edificabilidad neta para el suelo libre privado un poco inferior a las correspondientes a las Claves edificatorias (1 m2/m2 y 0,75 m2/m2), que figuran en los planos de ordenación, por considerar que éstas no pueden agotarse por la topografía del terreno en que se encuentran.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 9

Superficie bruta de la unidad: 3.893,00.  
 Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,70.  
 Cesiones: Viales (m2): 921,00.  
 Total cesión (m2): 921,00.  
 Porcentaje cesión (%): 23,66.  
 Sup. suelo privado: 2.972,00.  
 Aprov. total m2t.: 2.725,10.  
 Sist. de ejecución: Compensación.  
 N.º propietarios: 1.  
 Grado de Desarr.: Nulo.  
 Dificult. técnica: Media.  
 N.º Hab. Prev.: 40.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 10

Superficie bruta de la unidad: 3.190,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,70.  
Cesiones: Viales (m2): 802,00.  
Total cesión (m2): 802,00.  
Porcentaje cesión (%): 25,14.  
Sup. suelo privado: 2.388,00.  
Aprov. total m2t.: 2.233,60.  
Sist. de ejecución: Compensación.  
N.º propietarios: 1.  
Grado de Desarr.: Nulo.  
Dificult. técnica: Media.  
N.º Hab. Prev.: 40.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 11

Superficie bruta de la unidad: 1.423,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,80.  
Cesiones: Viales (m2): 243,00.  
Total cesión (m2): 243,00.  
Porcentaje cesión (%): 17,08.  
Sup. suelo privado: 1.180,00.  
Aprov. total m2t.: 1.138,40.  
Sist. de ejecución: Compensación.  
N.º propietarios: 1.  
Grado de Desarr.: Bajo.  
Dificult. técnica: Baja.  
N.º Hab. Prev.: 40.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 12

Superficie bruta de la unidad: 1.423,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,80.  
Cesiones: Viales (m2): 243,00.  
Total cesión (m2): 243,00.  
Porcentaje cesión (%): 17,08.  
Sup. suelo privado: 1.180,00.  
Aprov. total m2t.: 1.138,40.  
Sist. de ejecución: Compensación.  
N.º propietarios: Ayuntamiento.  
Grado de Desarr.: Bajo.  
Dificult. técnica: Baja.  
N.º Hab. Prev.: 40.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 13

Superficie bruta de la unidad: 1.555,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 1,50.  
Cesiones: Viales (m2): 712,00.  
Total cesión (m2): 712,00.

Porcentaje cesión (%): 45,79.  
Sup. suelo privado: 843,00.  
Aprov. total m2t.: 2.332,50.  
Sist. de ejecución: Compensación.  
N.º propietarios: 1.  
Grado de Desarr.: Alto.  
Dificult. técnica: Baja.  
N.º Hab. Prev.: 64.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 14

Superficie bruta de la unidad: 4.421,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 1,00.  
Cesiones: Viales (m2): 1.087,00.  
Total cesión (m2): 1.087,00.  
Porcentaje cesión (%): 24,59.  
Sup. suelo privado: 3.334,00.  
Aprov. total m2t.: 4.421,00.  
Sist. de ejecución: Compens. o Cooper.  
N.º propietarios: 2.  
Grado de Desarr.: Nulo.  
Dificult. técnica: Alta.  
N.º Hab. Prev.: 120.

Observaciones: Dada la dificultad técnica para el desarrollo de la Unidad, por la topografía del terreno y el n.º de propietarios se establece como Sistema de Ejecución alternativo el de Cooperación.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 15A

Superficie bruta de la unidad: 2.005,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 1,00.  
Cesiones: Viales (m2): 650,00.  
Total cesión (m2): 650,00.  
Porcentaje cesión (%): 32,42.  
Sup. suelo privado: 1.355,00.  
Aprov. total m2: 2.005,00.  
Sist. de ejecución: Compens. o Coop.  
N.º propietarios: 3.  
Grado de Desarr.: Nulo.  
Dificult. técnica: Alta.  
N.º Hab. Prev.: 80.

Observaciones: Dada la dificultad técnica para el desarrollo de la Unidad, por la topografía del terreno y el n.º de propietarios se establece como Sistema de Ejecución alternativo el de Cooperación.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 15B

Superficie bruta de la unidad: 1.080,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 1,00.

Cesiones: Viales (m2): 240,00.  
 Total cesión (m2): 240,00.  
 Porcentaje cesión (%): 22,22.  
 Sup. suelo privado: 840,00.  
 Aprov. total m2t.: 1.080,00.  
 Sist. de ejecución: Compens. o Coop.  
 N.º propietarios: 3.  
 Grado de Desarr.: Nulo.  
 Dificult. técnica: Alta.  
 N.º Hab. Prev.: 80.

Observaciones: Dada la dificultad técnica para el desarrollo de la Unidad, por la topografía del terreno y el n.º de propietarios se establece como Sistema de Ejecución alternativo el de Cooperación.

#### UNIDAD DE EJECUCION N.º 16

Superficie bruta de la unidad: 3.880,00.  
 Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 1,20.  
 Cesiones: Viales (m2): 1.925,00.  
 Total cesión (m2): 1.925,00.  
 Porcentaje cesión (%): 49,61.  
 Sup. suelo privado: 1.955,00.  
 Aprov. total m2t.: 4.656,00.  
 Sist. de ejecución: Compensación.  
 N.º propietarios: 1.  
 Grado de Desarr.: Bajo.  
 Dificult. técnica: Baja.  
 N.º Hab. Prev.: 140.

Observaciones: En esta Unidad de Ejecución no se fijan alineaciones interiores como en el resto de la manzana por considerar que éstas surgirán del resultado de consumir el aprovechamiento fijado.

#### UNIDAD DE EJECUCION N.º 18

Superficie bruta de la unidad: 7.618,00.  
 Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,80.  
 Cesiones: Zona verde/otros (m2): 1.455,00.  
 Viales (m2): 1.176,00.  
 Total cesión (m2): 2.631,00.  
 Porcentaje cesión (%): 34,53.  
 Sup. suelo privado: 4.987,00.  
 Aprov. total m2t.: 6.094,40.  
 Sist. de ejecución: Compensación.  
 N.º propietarios: 1.  
 Grado de Desarr.: Bajo.  
 Dificult. técnica: Baja.  
 N.º Hab. Prev.: 150.

Observaciones: Se ha considerado una edificabilidad neta para el suelo libre privado un poco inferior a la correspondiente a la Clave edificatoria (1,2 m2/m2), que figura en los planos de ordenación, por considerar que ésta no es posible agotarla por la profundidad de las parcelas resultantes.

#### UNIDAD DE EJECUCION N.º 19

Superficie bruta de la unidad: 4.443,00.  
 Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,80.  
 Cesiones: Zona verde/otros (m2): 640,00.  
 Viales (m2): 950,00.  
 Total cesión (m2): 1.912,00.  
 Porcentaje cesión (%): 43,03.  
 Sup. suelo privado: 2.531,00.  
 Aprov. total m2t.: 3.554,40.  
 Sist. de ejecución: Compensación.  
 N.º propietarios: 1.  
 Grado de Desarr.: Bajo.  
 Dificult. técnica: Baja.  
 N.º Hab. Prev.: 80.

#### UNIDAD DE EJECUCION N.º 20

Superficie bruta de la unidad: 1.436,00.  
 Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 1,00.  
 Cesiones: Viales (m2): 420,00.  
 Total cesión (m2): 420,00.  
 Porcentaje cesión (%): 29,25.  
 Sup. suelo privado: 1.016,00.  
 Aprov. total m2t.: 1.436,00.  
 Sist. de ejecución: Compensación.  
 N.º propietarios: 1.  
 Grado de Desarr.: Bajo.  
 Dificult. técnica: Baja.  
 N.º Hab. Prev.: 20.

#### UNIDAD DE EJECUCION N.º 21

Superficie bruta de la unidad: 2.326,00.  
 Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,80.  
 Cesiones: Viales (m2): 926,00.  
 Total cesión (m2): 926,00.  
 Porcentaje cesión (%): 39,81.  
 Sup. suelo privado: 1.400,00.  
 Aprov. total m2t.: 1.860,80.  
 Sist. de ejecución: Compensación.  
 N.º propietarios: 1.  
 Grado de Desarr.: Bajo.

Dificult. técnica: Baja.  
N.º Hab. Prev.: 20.

#### UNIDAD DE EJECUCION N.º 22

Superficie bruta de la unidad: 3.183,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 1,00.  
Cesiones: Zona verde/otros (m2): 400,00.  
Viales (m2): 817,00.  
Total cesión (m2): 1.217,00.  
Porcentaje cesión (%): 38,23.  
Sup. suelo privado: 1.966,00.  
Aprov. total m2t.: 3.183,00.  
Sist. de ejecución: Compensación.  
N.º propietarios: 1.  
Grado de Desarr.: Bajo.  
Dificult. técnica: Baja.  
N.º Hab. Prev.: 100.

Observaciones: Se cederá una superficie de 400 m.2 para uso de viviendas sociales.

#### UNIDAD DE EJECUCION N.º 23

Superficie bruta de la unidad: 667,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 1,20.  
Cesiones: Viales (m2): 153,00.  
Total cesión (m2): 153,00.  
Porcentaje cesión (%): 22,94.  
Sup. suelo privado: 514,00.  
Aprov. total m2t.: 800,40.  
Sist. de ejecución: Compensación.  
N.º propietarios: 1.  
Grado de Desarr.: Bajo.  
Dificult. técnica: Baja.  
N.º Hab. Prev.: 20.

#### UNIDAD DE EJECUCION N.º 24

Superficie bruta de la unidad: 1.170,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 1,20.  
Cesiones: Viales (m2): 293,00.  
Total cesión (m2): 293,00.  
Porcentaje cesión (%): 25,04.  
Sup. suelo privado: 877,00.  
Aprov. total m2t.: 1.404,00.  
Sist. de ejecución: Compensación.  
N.º propietarios: 1.  
Grado de Desarr.: Bajo.  
Dificult. técnica: Baja.  
N.º Hab. Prev.: 20.

#### UNIDAD DE EJECUCION N.º 25

Superficie bruta de la unidad: 4.527,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,70.  
Cesiones: Zona verde/otros (m2): 610,00.  
Viales (m2): 924,00.  
Total cesión (m2): 1.534,00.  
Porcentaje cesión (%): 33,89.  
Sup. suelo privado: 2.993,00.  
Aprov. total m2t.: 3.168,90.  
Sist. de ejecución: Compensación.  
N.º propietarios: 1.  
Grado de Desarr.: Bajo.  
Dificult. técnica: Baja.  
N.º Hab. Prev.: 80.

Observaciones: Se ha considerado una edificabilidad neta para el suelo libre privado un poco inferior a la correspondiente a la Clave edificatoria (1,2 m2/m2), que figura en los planos de ordenación, por considerar que ésta no es posible agotarla por la profundidad de las parcelas resultantes.

#### UNIDAD DE EJECUCION N.º 27

Superficie bruta de la unidad: 1.637,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 1,00.  
Cesiones: Viales (m2): 336,00.  
Total cesión (m2): 336,00.  
Porcentaje cesión (%): 20,53.  
Sup. suelo privado: 1.301,00.  
Aprov. total m2t.: 1.637,00.  
Sist. de ejecución: Compensación.  
N.º propietarios: 1.  
Grado de Desarr.: Bajo.  
Dificult. técnica: Baja.  
N.º Hab. Prev.: 20.

#### UNIDAD DE EJECUCION N.º 28

Superficie bruta de la unidad: 3.390,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 1,00.  
Cesiones: Zona verde/otros (m2): 720,00.  
Viales (m2): 675,00.  
Total cesión (m2): 1.395,00.  
Porcentaje cesión (%): 41,15.  
Sup. suelo privado: 1.995,00.  
Aprov. total m2t.: 3.390,00.  
Sist. de ejecución: Compensación.  
N.º propietarios: 1.  
Grado de Desarr.: Bajo.

Dificult. técnica: Baja.  
N.º Hab. Prev.: 100.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 29

Superficie bruta de la unidad: 4.245,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,70.  
Cesiones: Zona verde/otros (m2): 513,00.  
Viales (m2): 874,00.  
Total cesión (m2): 1.387,00.  
Porcentaje cesión (%): 32,67.  
Sup. suelo privado: 2.858,00.  
Aprov. total m2t.: 2.971,50.  
Sist. de ejecución: Compensación.  
N.º propietarios: 1.  
Grado de Desarr.: Bajo.  
Dificult. técnica: Baja.  
N.º Hab. Prev.: 80.

Observaciones: Se ha considerado una edificabilidad neta para el suelo privado un poco inferior a la correspondiente a la Clave edificatoria 2B (1,2 m2/m2), que figura en los planos de ordenación, por considerar que ésta no es posible agotarla por la profundidad de las parcelas resultantes.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 30

Superficie bruta de la unidad: 1.216,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,80.  
Cesiones: Viales (m2): 456,00.  
Total cesión (m2): 456,00.  
Porcentaje cesión (%): 37,50.  
Sup. suelo privado: 760,00.  
Aprov. total m2t.: 972,80.  
Sist. de ejecución: Compensación.  
N.º propietarios: 1.  
Grado de Desarr.: Bajo.  
Dificult. técnica: Baja.  
N.º Hab. Prev.: 20.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 31

Superficie bruta de la unidad: 2.563,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,80.  
Cesiones: Viales (m2): 1.012,00.  
Total cesión (m2): 1.012,00.  
Porcentaje cesión (%): 39,48.  
Sup. suelo privado: 1.551,00.  
Aprov. total m2t.: 2.050,40.

Sist. de ejecución: Compensación.  
N.º propietarios: 1.  
Grado de Desarr.: Bajo.  
Dificult. técnica: Baja.  
N.º Hab. Prev.: 20.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 32

Superficie bruta de la unidad: 1.693,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,80.  
Cesiones: Viales (m2): 300,00.  
Total cesión (m2): 300,00.  
Porcentaje cesión (%): 17,72.  
Sup. suelo privado: 1393,00.  
Aprov. total m2t.: 1.354,40.  
Sist. de ejecución: Compensación.  
N.º propietarios: 1.  
Grado de Desarr.: Bajo.  
Dificult. técnica: Baja.  
N.º Hab. Prev.: 30.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 33 A.

Superficie bruta de la unidad: 2.766,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,70.  
Cesiones: Viales (m2): 825,00.  
Total cesión (m2): 825,00.  
Porcentaje cesión (%): 29,83.  
Sup. suelo privado: 1.941,00.  
Aprov. total m2t.: 1.936,20.  
Sist. de ejecución: Compensación.  
N.º propietarios: 1.  
Grado de Desarr.: Bajo.  
Dificult. técnica: Baja.  
N.º Hab. Prev.: 40.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 33 B.

Superficie bruta de la unidad: 1.237,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,70.  
Cesiones: Viales (m2): 370,00.  
Total cesión (m2): 370,00.  
Porcentaje cesión (%): 29,91.  
Sup. suelo privado: 867,00.  
Aprov. total m2t.: 865,90.  
Sist. de ejecución: Compensación.  
N.º propietarios: 1.  
Grado de Desarr.: Bajo.  
Dificult. técnica: Baja.  
N.º Hab. Prev.: 40.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 34

Superficie bruta de la unidad: 3.393,00.  
 Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,70.  
 Cesiones: Viales (m2): 553,00.  
 Total cesión (m2): 553,00.  
 Porcentaje cesión (%): 16,30.  
 Sup. suelo privado: 2.840,00.  
 Aprov. total m2t.: 2.375,10.  
 Sist. de ejecución: Compensación.  
 N.º propietarios: 1.  
 Grado de Desarr.: Bajo.  
 Dificult. técnica: Baja.  
 N.º Hab. Prev.: 40.

Observaciones: La superficie de cesión es (porcentualmente) sensiblemente más baja que el resto de las Unidades de Ejecución por darse la circunstancia de existir ya un vial público que da acceso a toda la Unidad y la baja edificabilidad de la Clave de aplicación. (2A).

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 35

Superficie bruta de la unidad: 4.730,00.  
 Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,70.  
 Cesiones: Viales (m2): 460,00.  
 Total cesión (m2): 460,00.  
 Porcentaje cesión (%): 9,73.  
 Sup. suelo privado: 4.270,00.  
 Aprov. total m2t.: 3.311,00.  
 Sist. de ejecución: Compensación.  
 N.º propietarios: 1.  
 Grado de Desarr.: Bajo.  
 Dificult. técnica: Baja.  
 N.º Hab. Prev.: 60.

Observaciones: Se ha considerado una edificabilidad neta para el suelo libre privado un poco inferior a la correspondiente a la Clave edificatoria 2 A (0,8 m2/m2), que figura en los planos de ordenación, por considerar que ésta no es posible agotarla por la profundidad de las parcelas resultantes. La superficie de cesión es (porcentualmente) sensiblemente más baja que el resto de las Unidades de Ejecución por darse la circunstancia de existir ya un vial público que da acceso a toda la Unidad y por tanto no se ha contabilizado como cesión.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 36

Superficie bruta de la unidad: 3.550,00.  
 Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 1,00.

Cesiones: Zona verde/otros (m2): 616,00.  
 Viales (m2): 633,00.  
 Total cesión (m2): 1.249,00.  
 Porcentaje cesión (%): 35,18.  
 Sup. suelo privado: 2.301,00.  
 Aprov. total m2t.: 3.550,00.  
 Sist. de ejecución: Compensación.  
 N.º propietarios: 1.  
 Grado de Desarr.: Bajo.  
 Dificult. técnica: Baja.  
 N.º Hab. Prev.: 80.

Observaciones: De la superficie de cesión destinada a zona verde/otros se destinarán 216 m2 al Colegio Público y 400 m2 para suelo residencial con uso de vivienda social.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 37

Superficie bruta de la unidad: 4.080,00.  
 Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,70.  
 Cesiones: Viales (m2): 1.329,00.  
 Total cesión (m2): 1.329,00.  
 Porcentaje cesión (%): 32,57.  
 Sup. suelo privado: 2.751,00.  
 Aprov. total m2t.: 2.856,00.  
 Sist. de ejecución: Compensación.  
 N.º propietarios: 1.  
 Grado de Desarr.: Bajo.  
 Dificult. técnica: Baja.  
 N.º Hab. Prev.: 80.

Observaciones: Se ha considerado una edificabilidad neta para el suelo libre privado un poco inferior a la correspondiente a la clave edificatoria 2 B (1,2 m2/m2), que figura en los planos de ordenación por considerar que ésta no es posible agotarla por la profundidad de las parcelas resultantes.

## UNIDAD DE EJECUCION N.º 38

Superficie bruta de la unidad: 128.890,00.  
 Aprovechamiento: Edificabilidad (m2t/m2s): 0,50.  
 Cesiones: Zona verde/otros (m2): 15.363,00.  
 Viales (m2): 19.979,00.  
 Total cesión (m2): 35.342,00.  
 Porcentaje cesión (%): 27,42.  
 Sup. suelo privado: 93.548,00.  
 Aprov. total m2t.: 64.445,00.  
 Sist. de ejecución: Compensación.  
 N.º propietarios: Desconocido.

Grado de Desarr.: Alto.  
Dificult. técnica: Baja.  
N.º Hab. Prev.: 300.

Observaciones: El objeto de esta Unidad de Ejecución es la finalización de la urbanización de la misma. Esta deberá de acometer la red de sanamiento (inexistente), incluida depuración, y la mejora de la pavimentación y el alumbrado. Dado el elevado número de propietarios de la Unidad se podrá establecer, si se ve necesario, otro Sistema de Ejecución.

#### UNIDAD DE EJECUCION N.º 39

Superficie bruta de la unidad: 6.573,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,70.  
Aprov. total m<sup>2</sup>t.: 4.601,10.  
Sist. de ejecución: Compensación.  
N.º propietarios: 1.  
Grado de Desarr.: Bajo.  
Dificult. técnica: Baja.

Observaciones: No aparecen en esta ficha las cifras correspondientes a cesiones ni suelo privado neto puesto que la ordenación de

la Unidad no se ha hecho. Una vez se desarrolle el área deberá de presentarse estudio de Detalle donde se resuelva la ordenación de la misma cumpliendo las cifras globales.

No obstante, el uso predominante será el industrial.

#### UNIDAD DE EJECUCION N.º 40

Superficie bruta de la unidad: 33.000,00.  
Aprovechamiento: Edificabilidad (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,70.  
Aprov. total m<sup>2</sup>t.: 23.100,00.  
Sist. de ejecución: Compensación.  
N.º propietarios: 5.  
Grado de Desarr.: Bajo.  
Dificult. técnica: Baja.

Observaciones: No aparecen en esta ficha las cifras correspondientes a cesiones ni suelo privado neto puesto que la ordenación de la Unidad no se ha hecho. Una vez se desarrolle el área deberá de presentarse estudio de Detalle donde se resuelva la ordenación de la misma cumpliendo las cifras globales.

No obstante, el uso predominante será el industrial.

## **NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 1997**

### **I. CONTENIDO.**

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

Los suplementos especiales (Suplemento E) se facilitarán a los interesados al precio público que se establece en la Orden de 22 de noviembre de 1996, por la que se fija la cuantía de los precios públicos correspondientes a venta de publicaciones e inserción de publicidad en el Diario Oficial de Extremadura (D.O.E. número 137, de 26-II-1996).

### **2. FORMA.**

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

2.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al Negociado de Publicaciones de la Consejería de la Presidencia y Trabajo. Paseo de Roma, s/n., 06800 MÉRIDA (Badajoz).

### **3. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.**

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

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

### **4. PRECIOS.**

4.1. El precio de la suscripción para el año 1997, es de 12.000 pesetas. Si la suscripción se formaliza a partir del mes de abril, su importe para los nueve meses restantes es de 9.000 pesetas. Si se produce a partir de julio, el precio para los seis meses que restan del año será de 6.000 pesetas, y si se hiciera desde octubre, el precio será de 3.000 pesetas, para el último trimestre.

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

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

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

### **5. FORMA DE PAGO.**

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

5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.

5.3. En el MODELO 50 deberá figurar el número de Código del Precio Público del Diario Oficial de Extremadura. (Código número III01 - I).

### **6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.**

6.1. Las renovaciones para el ejercicio 1997 completo de acuerdo con los Precios Públicos y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de diciembre de 1996. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



**Diario Oficial de  
EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

**JUNTA DE EXTREMADURA**

Consejería de Presidencia y Trabajo

*Secretaría General Técnica*

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.**