



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO  
Y TURISMO

*RESOLUCION de 30 de octubre de 1996,  
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación  
del Territorio de Extremadura, por la que se  
aprueba definitivamente las Normas  
Subsidiarias de Planeamiento Municipal  
de Zarza la Mayor*

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL  
DE ZARZA LA MAYOR

NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 1

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Art. 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.

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

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

A.—Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.

B.—Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas normas deberán acomodarse a sus determinaciones.

C.—Son inmediatamente ejecutivas.

D.—Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.

Art. 1.2. AMBITO DE APLICACION.

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

Art. 1.3. VIGENCIA.

Las presentes Normas Urbanísticas tendrán vigencia indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Art. 1.4. EFECTOS.

Estas Normas Subsidiarias, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicas, obligatorias y ejecutivas.

Publicidad.—Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias así como a solicitar por escrito información de régimen aplicable a una finca.

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

Ejecutoriedad.—La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez transcurridos quince días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en los Art. 131 y 132 de la Ley del Suelo y concordantes.

#### Art. 1.5. REVISION Y MODIFICACION.

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

#### Art. 1.6. AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

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

Normativa básica.—De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo y sus Reglamentos y demás Normas que las desarrollen.

#### ART. 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL

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

- 1.—Información Urbanística constituida por memoria informativa y planos de información.
- 2.—Memoria Justificativa.
- 3.—Normas Urbanísticas.
- 4.—Planos de Ordenación.
- 5.—Catálogo.

## CAPITULO 2

### REGIMEN GENERAL DEL SUELO

#### Art. 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

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

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

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

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

A.—El suelo no urbanizable es aquél que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural.

B.—El suelo urbano comprende las áreas actualmente consolidadas y aquéllas que se adecúan a las condiciones del artículo 10 de la Ley del Suelo y 21 del Reglamento de Planeamiento.

#### Art. 2.2. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO.

El suelo del Término Municipal está sometido al siguiente régimen jurídico:

A.—El establecido por el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y sus correspondientes Reglamentos.

B.—El de las presentes normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales.

C.—El establecido por otras Normas y disposiciones que regulen sobre planeamiento, como las Normas de Protección de Carreteras, vías fluviales y regadíos del Ministerio de Obras Públicas y Urba-

nismo, las del Ministerio de Agricultura para vías pecuarias y suelo no urbanizable.

### CAPITULO 3

#### DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS

##### Art. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

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

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

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

##### Art. 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

###### 3.2.1. Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias.

###### 3.2.2. Tipos.

Los planes y proyectos que pueden desarrollar estas Normas Subsidiarias, son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Planes Parciales.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

###### 3.2.3. Planes Especiales.

###### A.—Contenido:

Los planes especiales que se redactan en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de los objetivos definidos en las presentes Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Art. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

A.1. En todo caso en el ámbito del "suelo urbano" los Planes Especiales contendrán necesariamente:

—Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.

—Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros de renovación, con indicación del tipo de protección de acuerdo con la normativa.

—Descripción y valoración de los ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.

—Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.

—Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento sobre ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).

—Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.

—Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.

—Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

A.2. Asimismo y en todo caso en el ámbito del suelo no urbanizable los Planes especiales contendrán necesariamente:

—Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

—Definición de áreas sujetas a transformación por ser éstas:

—No susceptibles de edificación.

—Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

—Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.

—Normativa de protección, en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

—Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona.

—Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).

—Programación de obras.

—Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

#### B.—Tramitación.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art.115 de la Ley del Suelo y Art. 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Decreto Comunitario 69/1983 de 30 de junio.

#### 3.2.4. Planes Parciales.

##### A.—Contenido.

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 48 de la Ley del Suelo y 43 a 64 de Reglamento de Planeamiento.

—Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

—La definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.

—Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de Alta Tensión, vías pecuarias, etc.

—Cuanta documentación adicional fuese preciso según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas Subsidiarias, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.

—La definición precisa del Plan de Etapas con las determinaciones señaladas en el art. 54.1. del Reglamento de Planeamiento.

#### 3.2.5. Estudios de Detalle.

##### A.—Contenido.

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

##### B.—Tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los Artículos 91 de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento.

#### 3.2.6. Proyecto de Urbanización.

##### A.—Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 52 de la Ley del Suelo y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

##### B.—Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano se constituirá por éste una garantía mínima del 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación o polígono.

##### C.—Tramitación.

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

#### 3.2.7. Proyecto de Reparcelación.

##### A.—Contenido.

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

##### B.—Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

### 3.2.8. Proyectos de Compensación.

#### A.—Contenido.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 172 del Reglamento de Gestión.

#### B.—Tramitación y formulación.

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el Artículo 174 del Reglamento de Gestión.

### 3.2.9. Proyectos de Expropiación. Contenido, Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

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

### 3.2.10. Proyectos de Parcelación.

#### A.—Contenido.

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

Su contenido será el siguiente:

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

—Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

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

#### B.—Tramitación y Formulación.

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

### Art. 3.3. CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

#### 3.3.1. Ambitos de actuación.

##### A.—Tipos de ámbitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los planes que las desarrollan en Suelo Urbano y en Suelo Apto para Urbanizar, se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

En la delimitación de las unidades de Gestión contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en el plano catastral o de propiedad, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente Polígono o Unidad de Actuación.

##### B.—Requisitos para la delimitación.

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano atenderá las determinaciones de los Artículos 144 a 146 de la Ley del Suelo y concordantes.

##### C.—Formulación.

La determinación y delimitación de Unidades de Actuación no contenidos en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 38 del Reglamento de Gestión.

#### 3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.

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

Compensación.

Cooperación.

Expropiación.

Las unidades de gestión no definidas en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

#### 3.3.3. Derecho a edificar.

##### A.—Edificación de parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable en las parce-

las que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en los Artículos 10 y 13.2 de la Ley del Suelo, siempre que la vía a la que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Cuando se trate de Unidades de Actuación, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

1. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.
2. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.
3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
4. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización.

#### B.—Urbanización y edificación simultánea.

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

1. Que tratándose de suelo incluido en una Unidad de Actuación se hayan cumplido los requisitos 1), 2) y 3) del apartado "A" anterior.
2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultánea.
3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por

la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

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

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

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

##### 3.4.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como la división de terrenos en todo tipo de suelo.

##### 3.4.2. Régimen General.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los Artículos 242 a 244 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

##### 3.4.3. Procedimiento.

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

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

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

##### A.—Licencias de Parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación.

**B.—Licencias de Urbanización.**

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de obras, visado y suscrito por técnico competente.

**C.—Licencias de edificación (obra mayor).**

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

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

1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

**D.—Licencias de edificación (obra menor).**

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen más adelante.

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

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

1. Plano de situación de la obra.
2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.
3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
4. Presupuesto real de la obra.
5. Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

**E.—Licencias de apertura.**

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Regla-

mento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones Reglamentarias. La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

**3.4.4. Ordenes de Ejecución.**

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

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

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

**3.4.5. Declaración del estado ruinoso.**

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

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

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

**3.4.6. Obra menor.**

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

- Que la obra o instalación prevista cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reformado o repercusión, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

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

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

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

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

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

1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
5. Colocación de postes de todo tipo.
6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada de la vía pública.

B.—Obras auxiliares de la construcción.

1. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
2. Construcción de puentes, andamios y similares.
3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
4. Acotamiento de fachadas.
5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de 0,5 metros las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

7 Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

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

1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
  2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
  3. Reparación de cubiertas y azoteas.
  4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
  5. Colocación de puertas y persianas en aberturas.
  6. Colocación de rejas.
  7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
  8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
  9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
  10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
  11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
  12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
  13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.
- D.—Obras en las parcelas y en la vía pública.
1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
  2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.
  3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.



## CAPITULO 4 NORMAS GENERALES DE USO

### Art. 4.1. REGULACION DE USOS.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza.

En el Suelo Apto para Urbanizar se regulan también de forma detallada estas condiciones, al vincular el suelo con esta clasificación a las mismas zonas de ordenanza definidas para el suelo urbano.

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

### Art. 4.2. TIPOS DE USOS.

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

#### 4.2.1. Uso principal.

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

#### 4.2.2. Uso complementario.

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

Estos usos se darán siempre en menor intensidad que el principal, no debiendo superar en conjunto al mismo.

Su necesaria interrelación obliga a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

#### 4.2.3. Uso prohibido.

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

### Art. 4.3. CLASES DE USOS.

A los efectos de las Normas Subsidiarias, los usos se clasifican en:

—Usos globales que caracterizan los sectores o unidades de planeamiento de orden general y que incluyen mezcla diversa de usos públicos y privados.

—Usos pormenorizados que definen los distintos tipos o categorías en que éstos se subdividen.

#### 4.3.1. Uso Residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

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

B.—Categoría 2.ª Vivienda multifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

#### 4.3.2. Uso Comercial.

Comprende los espacios y locales de servicio al público, destinados a la compra-venta al pormenor y permuta de mercancías.

A.—Categoría 1.ª Locales de menos de 75 m<sup>2</sup> de superficie.

B.—Categoría 2.ª Locales entre 75 y 250 m<sup>2</sup> de superficie.

C.—Categoría 3.ª Locales entre 250 y 1.000 m<sup>2</sup> de superficie.

Por su situación se establecen las siguientes:

1.º.—En planta baja de edificios de viviendas.

2.º.—En edificios de uso predominantemente comercial.

#### 4.3.3. Uso de Oficinas.

Comprende los edificios o locales en los que predominan las actividades burocráticas de carácter público o privado.

A.—Categoría 1.ª Oficinas profesionales de menos de 200 m<sup>2</sup> de superficie.

B.—Categoría 2.ª Oficinas profesionales entre 200 y 400 m<sup>2</sup> de superficie.

Por su situación podrán ser:

1.º.—Anexo en vivienda.

2.º.—En planta baja y 1.ª de la edificación.

#### 4.3.4. Uso Hostelero.

Comprende los edificios y locales destinados al alojamiento temporal de viajeros.

A.—Categoría 1.<sup>a</sup> Hasta 10 habitaciones o 250 m<sup>2</sup> de superficie.

B.—Categoría 2.<sup>a</sup> Hasta 25 habitaciones o entre 250 y 500 m<sup>2</sup> de superficie.

#### 4.3.5. Uso Aparcamiento.

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

#### 4.3.6. Uso de Industria y Almacenes.

Son aquéllos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semi-elaboradas, como al almacenamiento de las mismas.

Se consideran las siguientes:

A.—Categoría 1.<sup>a</sup> Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario y superficie menor a 75 m<sup>2</sup>.

B.—Categoría 2.<sup>a</sup> Pequeñas industrias, almacenes o talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras en edificios exclusivos, que generen un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.

C.—Categoría 3.<sup>a</sup> Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales, bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.

D.—Categoría 4.<sup>a</sup> Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

#### 4.3.7. Uso Agropecuario.

Corresponde a todos aquellos espacios y locales destinados a actividades agrícolas, ganaderas o forestales.

A.—Categoría 1.<sup>a</sup> Espacios y locales menores de 50 m<sup>2</sup> y reducido número de cabezas de ganado.

B.—Categoría 2.<sup>a</sup> Espacios y locales mayores de 50 m<sup>2</sup>.

#### 4.3.8. Uso de Reunión y Espectáculos.

Corresponde a edificios o locales destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas. Incluyendo centros sociales, discotecas, cines, teatros, bares, restaurantes, etc.

A.—Categoría 1.<sup>a</sup> Hasta 75 m<sup>2</sup> de superficie.

B.—Categoría 2.<sup>a</sup> Entre 76 y 250 m<sup>2</sup> de superficie.

#### 4.3.9. Uso Dotacional.

Corresponde a los espacios y locales destinados a equipamiento de uso público y dominio tanto público como privado.

Se consideran los siguientes tipos:

1.—Escolar, es el que corresponde a los locales o edificios destinados a la enseñanza en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.

2.—Deportivo, es el que corresponde a las instalaciones, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de deportes o ejercicios de cultura física.

3.—Asistencia, es el que corresponde a los locales o edificios destinados al cuidado y atención de enfermos o personas que por sus características lo requieran.

#### 4.3.10. Usos de Espacios Libres y zonas verdes.

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

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

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

### Art. 4.4. CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.

#### 4.4.1. Uso Residencial.

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

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

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

B.—Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable, deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

En ambos casos, la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m<sup>2</sup>.

C.—Condiciones de servicios e instalaciones.

1. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros por día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

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

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

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

D.—Condiciones de evacuación de humos y gases.

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

En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se

considerará esta altura por encima del caballete de la edificación más alta.

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

E.—Condición de comunicaciones interiores.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 en viviendas unifamiliares, 1,10 m. en viviendas colectivas.

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

F.—Condiciones de humedades e impermeabilización.

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

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

G.—Normativa de rango superior.

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

H.—Condición de superficie y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, 1 dormitorio y aseo estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

—Cocina: 5 m<sup>2</sup>.

—Salón-comedor: 15 m<sup>2</sup> en vivienda de menos de tres dormitorios y 20 m<sup>2</sup> en vivienda de más de tres dormitorios.

—Dormitorio: 6 m<sup>2</sup> el individual y 8 m<sup>2</sup> los dobles, de superficie útil.

—Baño (inodoro, lavabo, bidet y ducha): 3 m<sup>2</sup>.

—Aseo (inodoro, lavabo): 1,10 m<sup>2</sup>.

El ancho mínimo de los pasillos será de 0,80 m.

Será obligado la existencia de un baño o aseo por vivienda.

#### 4.4.2. Uso comercial, oficinas y de reunión y espectáculos.

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados A, B, C, D, F y G del uso residencial teniendo en cuenta que el ancho de escaleras en edificios públicos deberá ser de 1,20 m. y que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería. Las respectivas categorías 2.ª y 3.ª deberán contar con reservas de aparcamiento no menores de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de local.

#### 4.4.3. Uso de aparcamiento.

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

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche. Debiendo cumplir la normativa específica que le sea de aplicación.

#### 4.4.4. Uso dotacional.

Los equipamientos deberán cumplir con las condiciones particulares señaladas por los distintos ministerios y Reglamento de Espectáculos Públicos para cada uno de ellos según su uso.

Aparte de ellos las condiciones generales para los que concentren un número superior a 10 personas serán:

1.—Los locales habitables deberán poseer huecos o aberturas para iluminar y ventilar a espacios libres exteriores de cualquier tipo.

Las dimensiones mínimas que se aplicarán a los locales habitables se regularán de acuerdo con el Código Civil.

En aquellos locales donde la ventilación no sea natural estarán acondicionados por medios mecánicos de extracción y depuración de aire.

En los edificios en que exista el uso de vivienda, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

2.—Las escaleras de servicio público deberán poseer un ancho mínimo de 1,20 m.

3.—Los locales estarán provistos de salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles en cada caso de acuerdo con el tipo de uso que estime necesarios el Servicio Municipal de Incendios.

4.—La estructura del edificio será resistente al fuego. A tal efecto, se considerará como mínimas las disposiciones exigidas en materia de incendios por la Norma NBE-CPI-91 o la que en su caso la sustituya.

5.—Serán exigidas las instalaciones necesarias para garantizar a los vecinos la supresión de molestias por ruidos. Se atenderá a la Norma Básica NBE-CA-81 o la que en su caso la sustituya.

6.—Como locales de uso público se podrán habilitar semisótanos con ventilación, sólo en aquellos casos en que fueran dependencias de locales exteriores.

Deberán disponer como mínimo de un retrete y un lavabo hasta 100 m<sup>2</sup>, edificados; por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales.

#### 4.4.5. Uso industrial

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

B.—Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1981, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y de Seguridad en el Trabajo.

C.—Para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

—En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles.

—La superficie computada no incluirá más que la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo. Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocivas o peligrosidad.

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

E.—Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de vertidos recogidas en el art. 7.2.3.

F.—Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de industria. En el caso de los talleres automovilísticos tendrán una reserva de una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de taller.

#### 4.4.6. Uso de espacios libres y zonas.

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

#### 4.4.7. Uso agropecuario.

A.—Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas relativas al uso de almacén comercial, industrial, art. 4.4.5. y de protección de Medio Ambiente art. 7.2.

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

C.—Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento, debiéndose realizar la evacuación de acuerdo con el art. 7.2.2. de estas Normas.

D.—No se permite en sótanos ni semisótanos.

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

## CAPITULO 5

### NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

#### Art. 5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

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

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualesquiera construcción.

Por tanto se dividen en acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones que afectan a las construcciones.

#### Art. 5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

##### 5.2.1. Alineaciones.

###### 1. Alineación Interior.

Es la línea que limita las zonas edificables de las no edificables, definidas por estas Normas, o por las que en su momento fijen los Planes Especiales y Parciales.

###### 2. Alineaciones actuales.

Están constituidas por los linderos de las fincas con los viales existentes.

###### 3. Alineación exterior.

Es la que establece el límite entre el espacio público y privado.

##### 5.2.2. Rasantes.

###### 1. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas y calles definidas por el planeamiento.

###### 2. Rasantes actuales.

Constituidas por la rasante del art. anterior, pero referida a las vías existentes.

##### 5.2.3. Parcela.

Superficie de terreno de un único propietario que resulta del proceso de desarrollo urbano en la forma prevista por el planeamiento.

###### 1. Parcela edificable.

Es aquella que posee las condiciones establecidas por el planeamiento para edificar en ella, quedando delimitada por las alineaciones interiores.

###### 2. Parcela mínima edificable.

Es la superficie mínima regulada por cada Ordenanza particular, que posee las condiciones suficientes para poder edificar en ella.

###### 3. Patio de parcela.

Es el espacio libre dentro de la parcela edificable.

##### 5.2.4. Ancho de calles, distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre las alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle.

### 5.3.5. Finca fuera de alineación.

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca delimitada ésta por las alineaciones actuales.

### 5.2.6. Espacios libres privados.

Es la parte no edificable de la parcela que es de propiedad y uso privado.

### 5.2.7. Espacios libres públicos.

Son los terrenos no edificables de dominio y uso público.

### 5.2.8. Solar.

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello, que cuenta con los siguientes servicios: Viario por calzada, pavimentado y encintado de aceras bordeando, al menos, el frente de la parcela, abasteciendo de agua; evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización establecen las Normas Subsidiarias en su Capítulo 6.

## Art. 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

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

—Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas (Art. 5.4.).

—Condiciones de aprovechamiento de las condiciones asignadas a las parcelas (Art. 5.5.).

—Condiciones de forma y volumen (Art. 5.6.).

## Art. 5.4. CONDICIONES DE POSICION DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

### 5.4.1. Retranqueo de fachada o frontal.

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

### 5.4.2. Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que

debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela.

### 5.4.3. Area de movimiento.

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

### 5.4.4. Fachada de la construcción. Línea de fachada.

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

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

### 5.4.5. Fondo edificable.

Es la máxima distancia, medida en cada punto de la alineación exterior y perpendicularmente a ella, en que puede encontrarse edificación. Se determina así una alineación interior.

## Art. 5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO CONSTRUCTIVO DE LAS PARCELAS.

### 5.5.1. Coeficiente de edificabilidad.

Indica el número de metros cuadrados que pueden edificarse por metro cuadrado de suelo edificable. También indica la relación existente entre la superficie a edificar y la superficie total del área.

### 5.5.2. Superficie edificable.

La superficie edificable se deduce de aplicar el coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela edificable. Es el máximo valor que puede alcanzar la suma de las superficies construidas en cada planta por encima de la rasante del terreno en contacto con la edificación, con las precisiones siguientes:

Se contabilizará:

A.—Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados comportarán el 50% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

B.—En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad, los soportables, pasajes y plantas bajas diáfanas.

C.—Computará la edificación realizada bajo la rasante cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformaciones, etc.).

#### 5.5.3. Ocupación.

Es la relación existente entre la superficie de proyección sobre un plano horizontal, de toda la edificación, incluso la subterránea y los cuerpos volados, respecto de la superficie de parcela edificable. Se expresa en tanto por ciento y las ordenanzas limitan su valor máximo.

La superficie máxima de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable o manzana, viniendo expresada en m<sup>2</sup>.

### Art. 5.6. CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN.

#### 5.6.1. Tipología edificatoria.

Las tipologías edificatorias permitidas en cada zona de ordenanza, se aplicarán obligatoriamente, definiendo esta normativa general tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

#### A.—Edificación entre medianerías.

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

#### B.—Edificación aislada.

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

#### C.—Edificación pareada.

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

#### D.—Edificación adosada.

Construcción que posee sus caras laterales unidas a los lindes laterales de la parcela.

#### 5.6.2. Altura de la edificación.

Altura de la edificación: Está constituida por la distancia vertical medida desde la rasante del terreno o de la acera, en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

#### 5.6.3. Altura máxima de la edificación.

Está regulada por las ordenanzas particulares de estas NN.SS.

La altura máxima de edificación será medida por el número de plantas y por la distancia vertical, y si las ordenanzas señalan los dos tipos de medición, ambos serán respetados.

Se consideran plantas computables a estos efectos la planta baja, planta alta y planta semisótano que sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

La altura será medida sobre la vertical en el punto medio de la fachada, desde la cota de la acera o de la rasante del terreno en cada caso.

En caso de fachadas de longitud mayor a 10 m. en pendiente, la altura se medirá por tramos de 5 m. de largo.

#### 5.6.4. Altura libre de pisos.

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

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran pisos; la planta baja, planta semisótano y plantas altas. Su altura mínima será de:

240 cm. plantas baja y alta.

220 cm. planta semisótano.

#### 5.6.5. Planta baja.

Es aquella que sirve de acceso a la edificación y cuyo pavimento no se encuentra a una distancia mayor a 1 m. por encima o por debajo de la rasante del terreno.

#### 5.6.6. Planta semisótano.

Se entiende por planta semisótano, aquella cuyo techo se encuen-

tra por encima de la rasante del terreno de forma que le permite abrir huecos de luz y ventilación y cuyo suelo está a más de 1 m. por debajo de la misma.

#### 5.6.7. Planta sótano.

Es aquella que se encuentra por debajo de la rasante del terreno.

#### 5.6.8. Planta alta.

Es la planta construida sobre la planta baja de la edificación.

#### 5.6.9. Cubierta de la edificación.

Constituye la cubierta de la edificación los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

#### 5.6.10. Construcciones por encima de altura máxima autorizada.

Se permiten, por encima de la altura máxima autorizada, las siguientes construcciones:

A.—Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

B.—Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45 grados sexagesimales a partir de la altura máxima permitida en la fachada.

No se permite aprovechamiento bajo cubierta más que para instalaciones necesarias para el servicio exclusivo del edificio y almacenaje.

#### 5.6.11. Pared medianera. Línea de medianería.

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

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

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

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán

tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas.

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

#### 5.6.12. Elementos salientes.

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

Los elementos salientes tales como zócalo, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por lo determinado por las ordenanzas particulares de zona, y por lo siguiente:

A.—Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m. respecto de la línea de fachada.

B.—Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m. la altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,40 m. como mínimo, que no tengan una longitud superior a 4,00 m. y se retranquen un mínimo de 0,60 m. del encintado de la calle o arbolado existente.

#### 5.6.13. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

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

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías) o abiertos (balcones).

—Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

—Se prohíben los cuerpos salientes en calles de ancho menor de 6,00 m.

#### 5.6.14. Entrantes de la línea de fachada.

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

#### 5.6.15. Patios de luces y ventilación.

Se define como patios de luces y ventilación, al espacio no edificable situado dentro de la edificación principal, destinado a propor-



cionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

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

Patios cerrados.

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

Tendrán, en cualquier dirección, como mínimo la mitad de la altura de la edificación y en cualquier caso, para habitaciones vivideras, las luces rectas serán de 3 m. como mínimo.

5.6.16. Acceso.

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

Los portones de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 2,50 m. y una altura máxima de 4,00 m. y su abertura se producirá hacia el interior de la parcela o edificación.

## CAPITULO 6

### NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Art. 6.1. Ambito de aplicación.

Estas Normas Generales serán de aplicación en los espacios libres urbanos del término municipal y en las zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio libre urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Suelo Apto para Urbanizar.

Este espacio libre podrá ser público o privado.

6.1.1. En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su privacidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas y atenderá a lo especificado en el Art. 6.6. del presente capítulo.

6.1.2. En el espacio libre público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas Normas, el espacio libre público se clasifica en:

—Red viaria.

—Zonas verdes y espacios libres.

Art. 6.2. Red viaria en suelo urbano o suelo apto para urbanizar.

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

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

6.2.1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes con las señaladas en los planos de ordenación.

6.2.2. Tratamiento de la pavimentación.

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

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

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

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

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

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hor-

migón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

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

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

#### 6.2.3. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo mural o de báculo vertical entre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

En los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,50 m. de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m. entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

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

#### Art. 6.3. RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

##### 6.3.1. Carretera.

Los márgenes de carretera comarcal están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988 de carreteras que define zona de dominio público en una banda de 3 m. a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carrete-

ra, afectando la zona de servidumbre hasta 18 m. en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50 m. de la arista exterior de la calzada, con sendas peatonales de 1,00 m. de ancho mínimo.

##### 6.3.2. Caminos.

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

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Sólo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado.

Ancho de pista afecta, 5 m. comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,5 m. banda de rodadura con tratamiento de 3 m. de ancho, arcn cuneta 0,5 m. de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m., o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.).

#### Art. 6.4. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

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

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

—Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje.

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

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

## Art. 6.5. BASES DE CALCULO PARA LAS REDES.

### 6.5.1. Alumbrado.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

NIVELES DE ILUMINACION			
	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recom.
Calles principales	15-10	0,30-0,25	V.S.A.P. V.M.C.C.
Calles locales	10-7	0,25-0,15	V.S.A.P.
Sendas peatonales y zonas verdes	7-5	0,20-0,15	V.S.A.P. V.M.C.C.

### 6.5.2. Suministro de energía.

El cálculo de la redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrónicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT001 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

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

### 6.5.3. Abastecimiento de agua potable.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suitario aquél que exceda de 24 m<sup>3</sup>/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab. día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

### 6.5.4. Red de agua.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6 m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima

se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

### 6.5.5. Red de evacuación.

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

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

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,5 m., recomendándose 1,00 o superior cuando discorra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el Suelo Urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal salvo en los casos previstos en las presentes N.S.M.

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

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

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

Los puntos de vertido de las aguas residuales en suelo no urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita.

### 6.5.6. Red de riego e incendios.

Se incluirá una red para riego e incendios que cumplirán lo determinado por las NTE en cuanto a suministros mínimos.

Las bocas de incendio se colocarán a una distancia máxima de 200 m. siendo del tipo 80 si se encuentran por encima de la acera, y de 70 de diámetro si es subterránea.

Las bocas de riego se colocarán distribuidas uniformemente por la población de forma que la distancia entre ellas en calles, no sea superior a 100 m. y además exista una boca de riego por cada 1.000 m<sup>2</sup> de jardín o superficie inferior.

## CAPITULO 7

### NORMAS GENERALES DE PROTECCION

#### Art. 7.1. PROTECCION MEDIO AMBIENTAL.

##### 7.1.1. Vertidos sólidos (basuras).

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, Planes sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura de Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/1986 de 13 de junio que lo modifica.

Previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos.

##### 7.1.2. Vertidos líquidos (aguas residuales).

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

##### 7.1.3. Vertidos gaseosos.

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

##### 7.1.4. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá

adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

##### 7.1.5. Protección contra incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S, de 24-10-79.
- Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de mayo de 1984.

##### 7.1.6. Desarrollo de actividades diversas.

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

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de marzo de 1962.

#### Art. 7.2. PROTECCION PAISAJISTICA Y DE LA ESCENA URBANA.

##### 7.2.1. Protección del perfil del núcleo.

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

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

##### 7.2.2. Protección del paisaje.

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

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

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

C.—Protección de plantaciones y masas forestales.

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

#### 7.2.3. Conservación del trazado y características del viario.

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes.

#### 7.2.4. Protección de visualización.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

A.—Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.

B.—Visualizaciones del casco desde el entorno.

C.—Visualizaciones interiores del casco.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos), como sobre áreas parciales.

#### 7.2.5. Cierres de parcela, cercas y vallados.

Son de aplicación todas las condiciones estéticas correspondientes a la Ordenanza del capítulo 10 que sea de aplicación.

Los elementos metálicos deberán pintarse en color blanco o en colores apagados: ocres, sepia, tierra de siena, pardos, etc.

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

#### 7.2.6. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en

las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas «Condiciones de Protección» y las «Estéticas y Compositivas» en cada caso.

#### Art. 7.3. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

##### 7.3.1. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

##### 7.3.2. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc. a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

##### 7.3.3. Protección del patrimonio catalogado.

La normativa correspondiente al patrimonio catalogado se expone en el Catálogo incorporado al final de estas normas urbanísticas.

### CAPITULO 8.

#### NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

##### Art. 8.1. AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS

###### 8.1.1. Definición de ámbito

Constituye el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico,

agrario o minero, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos por estas Normas Subsidiarias del desarrollo urbano, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en los planos de clasificación del suelo.

#### 8.1.2. Categorías.

El suelo no urbanizable queda subdividido en dos categorías:

1.ª Suelo No Urbanizable común.

2.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

#### 8.1.3. Régimen urbanístico.

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieron estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que dichas limitaciones no afectaren al valor inicial que posee el rendimiento rústico que les es propicio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con su subordinación a las necesidades de la comunidad.

3. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaran adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

### Art. 8.2. CONDICIONES GENERALES

#### 8.2.1. División de terrenos.

En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines. No podrá resultar de estas divisiones o segregaciones

parcela alguna cuya superficie sea menor de 3,00 Ha. en terreno de secano y de 0,25 Ha. en terreno de regadío.

#### 8.2.2. Parcelaciones urbanísticas y núcleo de población.

Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas, que son aquellas divisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en dos o más lotes, cuando puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población. Se entenderá que puede darse lugar a la formación de núcleo de población cuando se encontrasen más de tres edificios en un radio de 200 m.

#### 8.2.3. Parcela mínima susceptible de edificarse.

Se establece en 3,00 Ha. en cultivo de secano y en 0,25 Ha. en cultivo de regadío. No obstante, con carácter exclusivo para la instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social, se admite una parcela mínima de 2.500 m<sup>2</sup>, independientemente de su cultivo, debiendo acreditarse en este caso, que la parcela no es resultante de parcelación alguna realizada en cultivo de secano dentro de los cinco años anteriores a la fecha de la solicitud de la autorización urbanística.

#### 8.4.2. Retranqueos.

El retranqueo mínimo de la edificación respecto de los linderos de parcela será de 10 m. Se respetarán las distancias a las vías públicas establecidas en la legislación concurrente.

#### 8.5.2. Ocupación.

La edificación no podrá ocupar más del 5% de la superficie de la parcela; cuando se trate de edificaciones de utilidad pública o interés social la ocupación máxima será del 25%.

#### 8.2.6. Altura de la edificación.

La máxima altura de la edificación en cualquier punto del terreno será de 7.50 m.

#### 8.2.7. Número de plantas.

El número máximo de plantas sobre la rasante del terreno natural será de dos.

#### 8.2.8. Usos característicos.

Se consideran usos característicos de los suelos no urbanizables los siguientes:

a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los

cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, mejora y la formación de reservas naturales.

#### 8.2.9. Usos permitidos.

1. Son usos permitidos en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:

- a) Las explotaciones mineras.
- b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
- c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
- d) Los vertidos de residuos sólidos.
- e) Los usos infraestructurales, los de ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
- f) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
- g) Los residenciales y educativos directamente vinculados a los usos característicos.
- h) La vivienda unifamiliar.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse el uso industrial cuando la actividad esté vinculada a otra extractiva, cuando su carácter o dimensión resulte incompatible con el suelo urbano, o cuando la actividad sea molesta, nociva, insalubre o peligrosa.

3. Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

- a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
- b) La presentación de un estudio de su impacto sobre el medio.

4. No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes a alguno de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo en que se encuentren.

5. Toda transformación de uso cumplirá con lo dispuesto en el artículo 4.4 de estas normas, que le sea de aplicación, en relación al nuevo uso que se pretende implantar.

6. Son usos incompatible los no contemplados en los puntos anteriores.

#### 8.2.10. Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones

que se deriven de su categoría, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

- a) Las explotaciones agropecuarias.
- b) La conservación del medio natural.
- c) Las explotaciones mineras.
- d) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
- e) El servicio al tráfico automovilístico.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

- a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.
- b) La formación de núcleos de acampada.
- c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista para el uso industrial, podrán edificarse instalaciones industriales.

4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar, vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.

#### 8.2.11. Condiciones estéticas.

Toda edificación cuidará su emplazamiento, forma y materiales para evitar el impacto visual en el paisaje natural. Las instalaciones industriales se arbolarán perimetralmente. No se permiten acabados metálicos sin pintar.

#### 8.2.12. Tramitación.

La autorización urbanística se iniciará ante el Ayuntamiento, que informará y remitirá a la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

La autorización urbanística previa caducará a los seis meses, plazo en el que el solicitante deberá aportar el proyecto técnico completo para que el Ayuntamiento se pronuncie sobre la concesión de la licencia de obras.

#### Art. 8.3. NORMAS PARTICULARES DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

Las condiciones generales quedan limitadas en esta categoría de suelo por las siguientes condiciones de uso y edificación graduadas, siendo necesario, para las autorizaciones excepcionales que se indican, el previo informe favorable de la Agencia del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma.

## 8.3.1. Condiciones de uso.

GRADO	USOS CARACTERISTICOS	USOS PERMITIDOS	USOS EXCEPCIONALMENTE AUTORIZABLES
1.º	Los del apartado b) del art. 8.2.8.	Los del apartado a) del art. 8.2.8. que tengan carácter tradicional y sean compatibles con los característicos. Los del apartado b) del art. 8.2.9. que no requieran instalaciones	Los restantes del apartado b) y los de los apartados c) y e) todos ellos del art. 8.2.9.
2.º	Los señalados para el grado 1.º y aquellos del apartado a) del art. 8.2.8 que mantengan o regeneren el suelo y vegetación.	Todos los señalados para el grado 1.º como permitidos o excepcionalmente autorizados.	Las explotaciones mineras que no sean a cielo abierto o puedan dañar a la cubierta vegetal. Los del apartado g) del art. 8.2.9.

Toda edificación se cubrirá con teja árabe, laja de pizarra en bruto o cobre, y en sus muros de cerramiento predominará el mampuesto de piedra. En el grado 1.º cualquier edificación sólo será excepcionalmente autorizable.

GRADO	SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION		MAXIMO NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA
	CADA EDIFICIO	TOTAL		
1.º	60 m2	60 m2	UNA	4,50 m.
2.º	250 m2	700 m2	DOS	4,50 m.

## CAPITULO 9

## NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

## Art. 9.1. AMBITO DE APLICACION

9.9.1. Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan

como tales en los planos de ordenación, donde se expresa, asimismo la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este Capítulo.

9.1.2. Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza, que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y usos del suelo. Estos parámetros se definen en las ordenanzas incluidas en el Capítulo 10.

## Art. 9.2. UNIDADES DE GESTION

9.2.1. Las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación y Unidades de Urbanización, así como las obligaciones de los propietarios del Suelo, son los que se describen en las fichas de las Normas.

9.2.2. Las diferentes unidades de gestión delimitadas, responden a las siguientes consideraciones:

A.—Unidades de Actuación y de urbanización. Son ámbitos de gestión que reúnen tres peculiaridades.

- Superficie suficiente para un desarrollo conjunto como unidad independiente del resto del Suelo Urbano.
- Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas, entre los distintos propietarios del Suelo.
- Viabilidad económica de la actuación.

Su sistema de actuación es el fijado en la ficha anexa correspondiente.

B.— Actuaciones directas. Son ámbitos continuos de gestión que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio (Estudio de detalle, Proyecto de Compensación, etc.) para su desarrollo y que por tanto se rigen por la aplicación directa de la ordenanza que les sea de aplicación.

## Art. 9.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

9.3.1. En aplicación de lo establecido por estas Normas Subsidiarias, el Suelo Urbano se desarrollará en la forma siguiente:

A.—Actuaciones incluidas en Unidades de Actuación y de Urbanización.

Son aquellas parcelas incluidas en esta delimitación en los planos de ordenación y gestión.

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Art. 3.3., con



las obligaciones fijadas para cada una en las fichas y lo señalado para cada zona de Ordenanza.

#### B.—Actuaciones directas.

Aquellas parcelas comprendidas dentro del ámbito de Suelo Urbano y no se encuentren incluidas en unidades de gestión.

Los actos de edificación y usos del Suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 10.

9.3.2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en las presentes Normas se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el Art. 3.2.

9.3.3. Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas, el derecho a edificar sólo se podrá ejercer cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela dé frente.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

#### Art. 9.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que establece la Ley para esta clase de Suelo y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

##### 9.4.1. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del Suelo se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de los mismos se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación que le corresponda, llevando consigo sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en el ámbito de la unidad de gestión hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencia también será de aplicación aun cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la reparcelación.

##### 9.4.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Gestión.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de gestión que pudieran delimitarse, serán los que se derivan del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada parcela.

## CAPITULO 10

### ORDENANZAS

#### Art. 10.1 GENERALIDADES

Las Ordenanzas desarrolladas en el presente capítulo regulan, junto a las Normas Generales de Uso contenidas en el Capítulo 4 las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollan en el término municipal.

#### Art. 10.2 ORDENANZA (1) RESIDENCIAL EN ZONA CONSOLIDADA

Se distinguen dos grados: a y b.

##### CONDICIONES DE ORDENACION COMUNES A TODOS LOS GRADOS.

###### — DE EDIFICACION Y VOLUMEN.

- \* Tipología edificatoria: construcción entre medianeras.
- \* Parcela mínima: la existente.
- \* Segregaciones de parcela: no se permiten las que generen parcelas menores de 70 m<sup>2</sup> o de menos de 6 m de frente a la vía pública.
- \* Retranqueos: No se autorizan respecto a las alineaciones exterior o laterales.
- \* Ocupación máxima: el 100% de la parcela edificable.
- \* Fondo edificable: 20 m máximo.

###### — DE USO.

- \* Uso principal: vivienda unifamiliar o colectiva.
- \* Usos compatibles: Comercial, oficinas, hotelero, reunión y espectáculos, agropecuario e industria-almacén, todos ellos únicamente en categoría 1.ª. Dotacional y espacios libres.

###### — ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

- \* Cuerpos volados cerrados: no se permiten.

\* Vuelos permitidos: únicamente los de aleros y balcones situados a más de 3 m de altura sobre la rasante de la vía pública, que no sobresalgan más de 40 cm del plano de fachada.

\* Cubierta: será inclinada, como máximo con 30º de pendiente, con cubrición de teja, de color rojo.

\* Fachadas: No se permite el ladrillo visto, alicatados exteriores, acabados metálicos ni colores vivos en los paramentos.

#### CONDICIONES ESPECIFICAS PARA CADA GRADO.

##### —GRADO a.

\* Altura máxima: 2 plantas y 7 m de altura de cornisa.

\* Condiciones estéticas: la cubrición será de teja curva cerámica. No se permite la carpintería de aluminio anodizado en su color.

##### —GRADO b.

\* Altura máxima: 3 plantas y 10 m de altura de cornisa.

#### ART. 10.3. ORDENANZA (2) RESIDENCIAL EN ZONA NO CONSOLIDADA

##### CONDICIONES DE ORDENACION.

Son de aplicación todas las condiciones de ordenación comunes a todos los grados de la Ordenanza 1, con las siguientes excepciones.

\* Parcela mínima: 70 m<sup>2</sup> de superficie y 6 m de frente.

Además, se fija la altura máxima en 3 plantas y 10 m de altura de cornisa.

#### Art. 10.4. ORDENANZA (3) EQUIPAMIENTOS

##### CONDICIONES DE ORDENACION

##### —DE EDIFICACION Y VOLUMEN.

\* Edificabilidad máxima: La misma del área próxima.

Ocupación máxima: La misma del área próxima.

\* Tipología edificatoria, altura máxima y retranqueo, serán los mismos que los de las áreas próximas.

\* Parcela mínima: Será la misma que la del área próxima en que se encuentre.

##### —DE USO.

\* Uso principal: dotaciones públicas y privadas. Usos públicos.

\* Usos compatibles: vivienda vinculada al equipamiento.

##### —ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

\* Serán las mismas que las de la zona próxima.

#### ART. 10.5 ORDENANZA (4) ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PUBLICAS

##### CONDICIONES DE ORDENACION

##### —DE EDIFICACION Y VOLUMEN.

\* Edificabilidad máxima: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del área.

\* Altura máxima: 1 planta ó 3 m. de altura de cornisa. Esta altura sólo podrá ser rebasada en elementos diáfanos sin cerramientos laterales.

##### —DE USO.

\* Uso principal: jardín y área peatonal.

\* Usos compatibles: usos públicos.

#### Art. 10.6 ORDENANZA (5) INDUSTRIAL

##### CONDICIONES DE ORDENACION

##### —DE EDIFICACION Y VOLUMEN:

\* Tipología edificatoria: Construcción entre medianeros.

\* Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup> de superficie y 10 m de frente.

\* Ocupación máxima: 100% de la parcela edificable.

\* Altura máxima: 8 m a la cumbre.

Sólo se podrá rebasar esta altura por elementos puntuales necesarios para el desarrollo de la actividad.

\* Retranqueos. No se autorizan.

##### —DE USO.

\* Uso principal: industria y almacén, excepto su categoría 4.<sup>a</sup>.

\* Usos compatibles: Vivienda ligada al uso industrial, Comercio en categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> y oficina en 1.<sup>a</sup> categoría, ambos ligados al uso industrial. El conjunto de los usos compatibles no alcanzará el 30% de lo ocupado por el total de la edificación.

Dotaciones y espacios libres.

##### —ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

\* No se permiten cuerpos volados cerrados.

\* La cubierta deberá tener una inclinación menor al 40%.

\* No se autorizará el impacto visual por el color en fachadas y cubiertas, que serán de color y tonalidad ocre, tierra o gris, no admitiéndose el galvanizado visto.

SUELO URBANO. UNIDAD DE EJECUCION N.º 1  
PLANOS EN QUE SE HALLA DELIMITADA: ON2n

SUPERFICIES APROXIMADAS  
Bruta 14.400 m2 Neta 8.400 m2

ORDENANZAS DE APLICACION  
n.º 2.

PARCELA MINIMA  
70 m2 y 6m de frente.

SUELO URBANO. UNIDAD DE EJECUCION N.º 2  
PLANOS EN QUE SE HALLA DELIMITADA: ON2c

SUPERFICIES APROXIMADAS  
Bruta 15.600 m2 Neta 12.500 m2

ORDENANZAS DE APLICACION  
n.º 2.

PARCELA MINIMA  
70 m2 y 6m de frente.

SUELO URBANO. UNIDAD DE EJECUCION N.º 3  
PLANOS EN QUE SE HALLA DELIMITADA: ON2c

SUPERFICIES APROXIMADAS  
Bruta 9.100 m2 Neta 7.500 m2

ORDENANZAS DE APLICACION  
n.º 2

PARCELA MINIMA  
70 m2 y 6m de frente.

SUELO URBANO. UNIDAD DE EJECUCION N.º 4  
PLANOS EN QUE SE HALLA DELIMITADA: ON2c

SUPERFICIES APROXIMADAS  
Bruta 7.900 m2 Neta 6.700 m2

ORDENANZAS DE APLICACION  
n.º 2.

PARCELA MINIMA  
70 m2 y 6m de frente.

SUELO URBANO. UNIDAD DE EJECUCION N.º 5  
PLANOS EN QUE SE HALLA DELIMITADA: ON2c y ON2s.

SUPERFICIES APROXIMADAS  
Bruta 7.000 m2 Neta 5.700 m2

ORDENANZAS DE APLICACION  
n.º 2.

PARCELA MINIMA  
70 m2 y 6m de frente.

SUELO URBANO. UNIDAD DE EJECUCION N.º 6  
PLANOS EN QUE SE HALLA DELIMITADA: ON2s.

SUPERFICIES APROXIMADAS  
Bruta 5.000 m2 Neta 4.100 m2

ORDENANZAS DE APLICACION  
n.º 2.

PARCELA MINIMA  
70 m2 y 6m de frente.

SUELO URBANO. UNIDAD DE EJECUCION N.º 7  
PLANOS EN QUE SE HALLA DELIMITADA: ON2c y ON2s.

SUPERFICIES APROXIMADAS  
Bruta 23.500 m2 Neta 19.100 m2

ORDENANZAS DE APLICACION  
n.º 2.

PARCELA MINIMA  
70 m2 y 6m de frente.

SUELO URBANO. UNIDAD DE EJECUCION N.º 8  
PLANOS EN QUE SE HALLA DELIMITADA: ON2n

SUPERFICIES APROXIMADAS  
Bruta 33.600 m2 Neta 19.900 m2

ORDENANZAS DE APLICACION  
n.º 5.

PARCELA MINIMA  
300 m2 y 10m de frente.

SUELO URBANO. UNIDAD DE EJECUCION N.º 9  
PLANOS EN QUE SE HALLA DELIMITADA: ON2c.

SUPERFICIES APROXIMADAS  
Bruta 7.200 m2 Neta 6.100 m2

ORDENANZAS DE APLICACION  
n.º 2.

PARCELA MINIMA  
70 m2 y 6m de frente.

## OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

\* Cubrir los servicios de abastecimiento de agua y de alcantarillado con sección suficiente para dar servicio en un futuro al resto de la Avenida.

\* Ceder gratuitamente todos los terrenos que ha de ocupar el viario.

## COMPROMISO DEL AYUNTAMIENTO

\* Dotar en su día con los restantes servicios urbanos.

## CATALOGO

## CAPITULO 1

## OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE.

## Art. 1.1. OBJETO.

El presente catálogo tiene por objeto lo dispuesto en el art. 93 de la Ley del Suelo y en el Art. 86 del Reglamento de Planeamiento.

## Art. 1.2. CONTENIDO Y ALCANCE.

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que con carácter complementario son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

La inclusión en este catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior a la vez que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece.

## CAPITULO 2

## NIVELES DE PROTECCION

## Art. 2.1. PROTECCION DE ESPACIOS LIBRES URBANOS.

## 2.1.1. Bienes protegidos.

Se protegen aquellos espacios libres urbanos, ya tengan carácter público o privado, que por la calidad de sus cerramientos, arbolado, jardinería u otros elementos están incluidos en el catálogo.

## 2.1.2. Determinaciones.

Se prohíben las segregaciones y el aumento de volumen o de ocupación, debiendo conservarse los elementos que le confieren el valor.

## Art. 2.2. PROTECCION DE LA EDIFICACION.

## 2.2.1. Protección Integral.

Tienen la protección integral aquellas edificaciones que por su excepcional valor arquitectónico o significación cultural, están incluidos con este nivel de protección en el catálogo.

Se permiten únicamente las obras de mantenimiento, consolidación y de recuperación, orientadas a la restauración. Excepcionalmente, podrán autorizarse otras actuaciones, cuando cuenten con un informe favorable de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles de Patrimonio.

## 2.2.2. Protección Estructural.

Tienen la protección estructural aquellas edificaciones que destacando por su calidad arquitectónica o valor cultural, están incluidas con este nivel de protección en el catálogo.

Se permiten, además de las obras autorizadas para el nivel integral, las obras de acondicionamiento. Excepcionalmente, podrán autorizarse otras actuaciones, cuando cuenten con un informe favorable de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles de Patrimonio.

## 2.2.3. Protección ambiental.

Tienen la protección ambiental aquellas edificaciones que, por conformar aisladamente o en conjunto áreas de calidad, están incluidas con este nivel de protección en el catálogo.

Se permiten, además de las obras autorizadas para el nivel estructural, las de reestructuración. También se permiten las obras de ampliación que cumpla todas y cada una de las siguientes condiciones.

—No implicar aumento de altura.

—No implicar aumento de ocupación visible desde la vía pública.

Las obras tendrán por objeto adecuar la edificación a usos actuales sin pérdida de sus valores ambientales.

## CAPITULO 3

## DEFINICIONES

## Art. 3.1. DEFINICION DE LOS TIPOS DE OBRAS.

Los distintos tipos de obras referidos en este catálogo son los que seguidamente se definen.

## Art. 3.1.1. Obras de mantenimiento.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los pro-

pietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

### 3.1.2. Obras de consolidación.

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sean en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

### 3.1.3. Obras de recuperación.

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

\* Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.

\* Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.

\* Derribos parciales, elementos así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.

\* Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

\* Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.

\* Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.

\* Levantamiento cartográfico completo.

\* Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.

\* Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.

\* Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.

\* Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

### 3.1.4. Obras de acondicionamiento.

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurales) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no queden afectados por dichos cambios.

### 3.1.5. Obras de reestructuración.

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- \* Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- \* Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- \* Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.
- \* Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

### 3.1.6. Obras de ampliación.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de al-

tura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- \* Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- \* Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
- \* La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.
- \* Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos con éstos.

### 3.1.7. Obras de demolición.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irreparable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- \* Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruinas en bienes catalogados que se regula en el capítulo 4 de este documento.

## CAPITULO 4

## CONSERVACION DEL PATRIMONIO CATALOGADO

## Art. 4.1. EFECTOS DE LA CATALOGACION.

Además de los ya señalados en el párrafo segundo del artículo 1.2., la catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios del artículo 246.3 de la Ley del Suelo y demás normativa vigente relativa a esta materia.

## Art. 4.2. ESTADO RUINOSO.

Para declarar el estado ruinoso de un inmueble catalogado, según los supuestos contenidos en los apartados a) y b) del artículo 247.2 de la Ley del Suelo, tendrá que darse la circunstancia de la ausencia de ayuda pública para ejecutar la diferencia entre el 50% a que se refiere el referido apartado a) y el total de las obras necesarias.

El apartado c) del artículo 247.2 de la Ley de Suelo no puede considerarse causa de declaración de ruina, pues la catalogación implica la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan la permanencia del inmueble catalogado.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la Junta de Extremadura, a efectos de lo expresado en el primer párrafo de este artículo.

La incoación de un expediente de declaración de ruina o la denuncia de situación de ruina inminente, podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación del bien catalogado.

## CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

## NUMERO 1

Denominación: Castillo de Peñafiel.  
Consideración por la Consejería de Educación y Cultura: Monumento Declarado.  
Nivel de protección: Integral.

## NUMERO 2

Denominación: Iglesia de San Andrés.  
Consideración por la Consejería de Educación y Cultura: Monumento incoado expediente.  
Nivel de protección: Integral.

## NUMERO 3

Denominación: Ermita de San Juan.  
Nivel de protección: Integral.

## NUMERO 4

Denominación: Fuente Conceja.  
Consideración por la Consejería de Educación y Cultura: Monumento Declarado.  
Nivel de protección: Integral.

## NUMERO 5

Denominación: Horno del Castillo.  
Nivel de protección: Integral.

## NUMERO 6

Denominación: Fábrica de sedas y el Rollo.  
Nivel de protección: Integral.

## NUMERO 7

Denominación: Palacio de los Duques de Abrantes.  
Nivel de protección: Estructural.

## NUMERO 8

Denominación: Ermita de San Bartolomé.  
Nivel de protección: Estructural.

## NUMERO 9

Denominación: Ermita del Castillo.  
Nivel de protección: Estructural.

## NUMERO 10

Denominación: Ermita almacén Municipal.  
Nivel de protección: Estructural.

## NUMERO 11

Denominación: Ermita Nuestra Señora de Sequera.  
Nivel de protección: Estructural.

## NUMERO 12

Denominación: Casa, calle San Gregorio n.º 1.  
Nivel de protección: Estructural.

## NUMERO 13

Denominación: Casa, calle San Gregorio n.º 3.  
Nivel de protección: Estructural.

## NUMERO 14

Denominación: Casa, calle de San Juan.  
Nivel de protección: Estructural.

## NUMERO 15

Denominación: Casa, calle Concejo n.º 61.  
Nivel de protección: Estructural.

## NUMERO 16

Denominación: Casa, calle Concejo n.º 28.  
Nivel de protección: Estructural.

## NUMERO 17

Denominación: Casa, calle del parral n.º 21.  
Nivel de protección: Estructural.

## NUMERO 18

Denominación: Conjunto de la Plaza.  
Nivel de protección: Ambiental.

## NUMERO 19

Denominación: Caserío de la Ermita del Castillo.  
Nivel de protección: Ambiental.

## NUMERO 20

Denominación: Caserío de la Ermita de San Bartolomé.  
Nivel de protección: Ambiental.

## NUMERO 21

Denominación: Casa, calle Concejo n.º 77.  
Nivel de protección: Ambiental.  
Localización: Coordenadas X. Aproximadas Y.

## NUMERO 22

Denominación: Casa, calle Vitigudino n.º 11.  
Nivel de protección: Ambiental.  
Localización: Coordenadas X. Aproximadas Y.

## NUMERO 23

Denominación: Plaza de toros.  
Nivel de protección: Ambiental.  
Localización: Coordenadas X. Aproximadas Y.



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.**