



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO

*RESOLUCION de 25 de abril de 1995,
de la Comisión de Urbanismo de
Extremadura, por la que se aprueba
definitivamente las Normas Subsidiarias
de Planeamiento Municipal de Casas de
Don Pedro.*

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CASAS DE DON PEDRO

NORMAS URBANISTICAS

GENERALIDADES

NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

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 municipal de Casas de Don Pedro, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísti-

cas propias del derecho de la propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Revisión y adaptación. Las presentes Normas subsidiarias de Planeamiento, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D.L. 1/1992 de 26 de junio) y a la anterior Ley 8/1990 sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones de suelo.

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

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

B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que 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.

E. En el ámbito del Suelo No Urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal

en el sentido de lo dispuesto en el Artículo 14.4 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

ART. 1.2. AMBITO DE APLICACION

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

ART. 1.3. VIGENCIA

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor a partir de los quince días siguientes a la fecha de publicación en el Diario Oficial de Extremadura. Su vigencia será 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, así como los Planes y Proyectos que las desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

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

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

se establecen en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y concordantes.

ART. 1.5. REVISION, MODIFICACION Y SUSPENSION

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

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

1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial por la Junta de Extremadura que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. Esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto en Ley.

1.5.3. Supuestos Generales de Revisión.

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

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

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

C. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento tanto residencial como industrial prevista en estas Normas. Esta previsión se concretará en el momento en el que se encuentre consolidado por la edificación la mitad del suelo vacante previsto en las Unidades de Ejecución tanto de uso residencial como de uso industrial.

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

E. Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo de las Unidades de Ejecución.

1.5.4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y disposiciones concordantes de la Junta de Extremadura.

1.5.5. Modificaciones puntuales.

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

No se considerarán modificaciones de las Normas:

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

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

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

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

1.5.6. Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por la Junta de Extremadura, previos los trámites oportunos, ésta podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en de el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Art. 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

ART. 1.6. AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA

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

Normativa básica.- De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos y demás Normas que las desarrollen, así como la normativa específica de la Junta de Extremadura y demás disposiciones, normas e instrumentos que la desarrollen.

ART. 1.7. NORMAS DE INTERPRETACION.

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

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

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

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

Los planos de clasificación del suelo régimen y gestión del suelo, y calificación del suelo expresan el modelo resultante de la ordenación establecida.

Sirven, pues, de referencia para discernir en caso de duda

aquellas propuestas de modificaciones de las Normas que pudieran implicar revisión de las mismas, conforme al art. 1.5.2. y 1.5.5. de estas Normas.

* El plano de Ordenación y Calificación y Gestión del Suelo Urbano contiene, sin perjuicio de su posterior desarrollo en detalle por los Planos y Proyectos establecidos al efecto, las determinaciones sobre las alineaciones y rasantes, así como las condiciones de la edificación, ordenación de zona y protección y catalogación del patrimonio histórico. Sus determinaciones gráficas prevalecen sobre cualquiera de los planos.

* El fichero de Unidades de Ejecución contiene determinaciones más precisas sobre alineaciones, rasantes y condiciones de la edificación. Sus determinaciones prevalecen en su ámbito sobre cualquiera de las restantes.

* Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Casas de Don Pedro.

Prevalecen sobre los restantes documentos de las Normas Subsidiarias para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles para el mismo.

El resto de la documentación de las Normas Subsidiarias, Memoria y Planos de Información tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de las Normas Subsidiarias.

En general, si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala y según lo expresado arriba. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquéllas sobre éstas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión se considera que prevalece aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función

social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

CLASIFICACION DEL SUELO.

ART. 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

En virtud de la legislación vigente (Art. 9 de el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), 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 y ordenación de este documento.

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

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

A. El suelo no urbanizable es aquél que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de otro tipo de uso por su valor agropecuario, forestal, natural, histórico-artístico u otros.

Las Normas Subsidiarias distinguen cuatro categorías de Suelo No Urbanizable en función de sus aptitudes que los preserva de usos urbanos.

- 1.ª. Suelo No Urbanizable común (SNU)
- 2.ª. Suelo No Urbanizable de Protección Silvo-Forestal (SNUPS-F)
- 3.ª. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces (SNUPC)
- 4.ª. Suelo No Urbanizable de Protección de Márgenes de Embalses (SNUPME)

Su delimitación queda fijada en el plano de Clasificación y Calificación del suelo del término municipal.

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

Las Normas distinguen dos áreas de suelo urbano:

— Áreas plenamente ordenadas, son aquéllas que no precisan planeamiento de desarrollo y/o gestión previa a la edificación.

– Areas remitidas a desarrollo posterior: Unidades de Ejecución, que son aquéllas que precisan algún mecanismo de planeamiento o gestión previo a la edificación.

– Su delimitación queda fijada en los planos y especialmente en el plano de Clasificación, Calificación, Régimen y Gestión del Suelo.

ART. 2.2. CALIFICACION DEL SUELO

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

2.2.2. 1. En Suelo No Urbanizable las Normas regulan los usos característicos a cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Se consideran los siguientes usos característicos:

1. Agrícola.
2. Ganadero.

Ambos podrían agruparse, reflejando la realidad en uno sólo: el agropecuario, que suele darse conjuntamente.

Y los de Especial Protección como son:

1. Silvo-Forestal.
2. De cauces.
3. De márgenes de embalses.

2. En Suelo Urbano las Normas pormenorizan el uso de cada predio, estableciéndose los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Unifamiliar.
- Dotaciones y Servicios públicos (equipamientos).
- Espacios libres y zonas verdes.
- Viario y comunicaciones.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

FIGURAS DE PLANEAMIENTO QUE LO DESARROLLAN

TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS

ART. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

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

3.1.2. En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento 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 en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.2.2. Tipos.

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

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

3.2.3. Planes Especiales.

A.- Contenido:

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos. El contenido mínimo será el establecido en el Art. 84 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y en el Art. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales previstos por las Normas Subsidiarias se ajustarán en su desarrollo a las directrices establecidas por éstas.

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

a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o el completar la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en estas Normas.

c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

d) De Infraestructura y Servicios, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualesquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

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

B.- Tramitación.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 43 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Art 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Decreto Comunitario 69/1983 de 30 junio.

C.- Formulación.

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Es-

pecial de que se trate, será el regulado en los Artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento y los correspondientes contemplados por la legislación de la Junta de Extremadura.

3.2.4. Estudios de Detalle.

A.- Contenido.

Los Estudios de Detalle, cualesquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos 91 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

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

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

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 106 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente (C.O.P.U.M.A.), en el plazo de diez días a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Art. 140.5 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Art. 7.37. del Decreto Comunitario 69/1983 de 30 junio.

C.—Formulación.

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

3.2.5. Ordenanzas Especiales.

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

del suelo, las actividades, las obras y edificios. Las Ordenanzas Especiales se atenderán a lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la Ley de Régimen Local.

3.2.6. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

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

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

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Trazado.
- c) Pavimentación del viario.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de agua.
- g) Red de distribución de energía eléctrica.
- h) Canalizaciones de telecomunicaciones.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Alumbrado público.

Son proyectos generales de urbanización los que tiene por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de una unidad de ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

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

Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas por los Artículos 6.13 y siguientes:

A.—Contenido.

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

- Ámbito de actuación a escala mínima 1:1.000.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.

—Definición de alineaciones y rasantes.

—Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.

—Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

—Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

—En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

—Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B.—Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, 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 ejecución.

C.—Tramitación.

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

3.2.7. Proyectos de Compensación.

A.—Contenido.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala no menor a 1:1.000.

B.—Tramitación y formulación.

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el pro-

pietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el Artículo 174 del Reglamento de Gestión.

3.2.8. Proyectos de Expropiación.

Contenido, Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los Artículos 194 y siguientes del Reglamento de Gestión.

Si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano se aportarán planos a escala no menor de 1: 1.000 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1: 2.000 ó 1: 5.000.

3.2.9. Proyectos de Parcelación.

A.—Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviese 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: 5.000 o más detallada, sobre cartografía actual.

—Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1: 5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1: 2.000. En Suelo Urbano, la finca matriz se definirá a escala 1: 1.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala no menor a 1: 1.000.

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

B.—Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias.

3.2.10. Proyectos de Reparcelación.

A.—Contenido.

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

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala no menor de 1: 1.000.

B.—Tramitación.

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.

GESTION DEL PLANEAMIENTO: SISTEMAS DE ACTUACION

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, se realizará siempre por unidades de ejecución completas, salvo cuando se trate de la ejecución de infraestructuras territoriales o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

En la delimitación de las unidades de ejecución contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en la ficha correspondiente.

B.—Requisitos para la delimitación.

La delimitación de las unidades de ejecución en el Suelo Urbano, se realizará con los requisitos del Artículo 144 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y concordantes del Reglamento de Gestión.

C.—Formulación.

La determinación y delimitación de Unidades de ejecución 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 Ejecución se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

El sistema de actuación de cada unidad de ejecución delimitada será el señalado en las fichas correspondientes.

Las unidades de ejecución no definidas en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (Artículos 36, 37 y 38). En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

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

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en términos que se establecen en la Ley 1/1992.

3.3.3. Sistema de Compensación.

A.—Definición.

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

2. El procedimiento de compensación, se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

B. Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante, se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

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

C.—Incumplimiento y responsabilidades.

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

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

3.3.4. Sistema de Cooperación.

A.—Definición.

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

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

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

B.—Cesión de terrenos y obras de urbanización.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de carga se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesaria de la reparcelación, a cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corres-

ponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

3.3.5. Sistema de Expropiación.

A.—Objeto y procedimiento.

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

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

B.—Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

ART. 4.1. REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio, y demás disposiciones concordantes y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

SUELO URBANO

ART. 4.2. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO URBANO.

4.2.1. Cesiones Obligatorias.

A. Los propietarios de suelo afectado por una actuación urba-

nística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que los desarrollan.

B. En suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines y dotaciones públicas de carácter local incluidas en las Unidades de Ejecución conforme al artículo 61.2 de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.

4.2.2. Costes de la Urbanización

A.—Obligaciones de los propietarios.

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

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

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

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

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

B.—Obras.

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

B.1. Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y

encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

B.2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parcelas, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución.

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

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

B.5. Jardinería y arbolado de zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a la Unidad de Ejecución.

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

C.—Incumplimiento.

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

4.2.3. Conservación de la Urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en una Unidad de Ejecución quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, únicamente cuando así se determine en las Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle.

Cuando así se establezca en las Normas Subsidiarias o en el Plan que desarrolle las mismas los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 69 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondien-

tes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

4.2.4. Derecho a edificar.

A.—Edificación de parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse en suelo urbano y en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

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

A.1. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

A.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.

A.3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

A.4. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

B.—Urbanización y edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar 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:

B.1. Que tratándose de suelo incluido en una Unidad de Ejecución se hayan cumplido los requisitos de los apartados A.1, A.2 y A.3 anteriores.

B.2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

B.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.

B.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.

B.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 10% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

B.6. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa 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 la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

SUELO NO URBANIZABLE

ART. 4.3. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

4.3.1. Conceptos.

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

por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva.

4.3.2. Actos sujetos a licencia.

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

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

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

4.3.3. Normas concurrentes.

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

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

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

A. Tramitación de la autorización. El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente acompañando el preceptivo informe de la corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería.

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

B. Documentación de la solicitud de autorización.

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

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

—Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

—Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

—De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubierta y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión.

2. Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramiento, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta.

4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1: 5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica como documentación complementaria.

5. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste, propietario, superficie y linderos.

C. Con carácter particular:

1. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés

social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

3. Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de la Norma 8.6.

4. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino o cauce, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Agricultura o la C.O.P.U.M.A., podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

D. Licencia de obras y proyecto técnico. Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Junta de Extremadura, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, paso el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

ART. 5.1. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION

5.1.1. Actos sujetos a licencia.

Estará sujetos a previa licencia municipal los actos de edifica-

ción y uso del suelo enumerados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en el Art. 16 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística y en las presentes Normas Subsidiarias y, en general, cualquier acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de la rasante del terreno o de los elementos naturales del mismo, modificaciones, usos e instalaciones o la modificación de las mismas.

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

5.1.2. Régimen General.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los Artículos 242 y siguientes del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como por lo establecido en el Título III de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

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

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

5.1.3. Procedimiento

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en la Reglamentación a este respecto.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente visado en el Colegio Profesional competente.

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

A.—Licencias de Parcelación.

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados por las Normas Subsidiarias como Urbanos.

2. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

3. Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1: 1.000 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

4. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación definitiva de los Planes Especiales que incluyan planes parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

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

6. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

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

B.—Licencias de Urbanización.

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

C.— Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscri-

to 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:

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

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

D.- Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 5.1.10.

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:

D.1. Plano de situación de la obra.

D.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 acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiera hacer, acompañando 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.

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

D.4. Presupuesto real de la obra.

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

E.- Licencias de demolición.

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

En todo caso, la solicitud de licencia de demolición irá acompañada de licencia de edificación y su correspondiente proyecto, a excepción de aquellos casos en que sea forzosa la demolición

por constituir peligro cierto, y así se estime mediante el correspondiente informe, por el Ayuntamiento o el organismo competente.

F.- Licencias de apertura.

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

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

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

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

5.1.4. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Junta de Extremadura.

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

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable las concesiones de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor de esta Normativa, están sujetas a régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Junta de Extremadura de acuerdo con lo determinado en los Artículos 14 y 15 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, que se recogen en estas Normas Urbanísticas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Regla-

mento de 30 de noviembre de 1961 y a la normativa posterior que lo desarrolla.

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

5.1.5. Caducidad y Prórroga.

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

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

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

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase para ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento; podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo, según dispone el Art. 17 de la Ley sobre medidas de Disciplina Urbanística.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

5.1.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento fin de obra visado por Colegio Profesional competente.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra

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

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

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

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que éstas quedan satisfechas por otro medio.

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

A. Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

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

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

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

5.1.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 44 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el

Proyecto con el contenido del Art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solitud de los particulares.

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

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar o escala mínima de 1: 1.000 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

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

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

5.1.8. 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 común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

5.1.9. Declaración del estado ruinoso.

En el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se establecen 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 Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

5.1.10 Obra Menor.

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

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación 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.
- Que 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 5.1.3.D.

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.

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

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

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

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

A.5 Colocación de postes de todo tipo.

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

B.- Obras auxiliares a la construcción.

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

B.2. Construcción de andamios y similares.

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

B.4. Acotamiento de fachadas.

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

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

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

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

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

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

C.3. Reparación de cubiertas y azoteas.

C.4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

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

C.6. Colocación en rejas.

C.7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

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

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

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

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

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

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

C.14. Aquellas señaladas expresamente como tales en los tipos de obras definidos en el artículo 5.2 de estas Normas.

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

D.1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

D.2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.

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

D.4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.

D.5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACION DEL SUELO

CONDICIONES GENERALES DE USO

ART. 6.1. 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 esta Normativa.

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

ART. 6.2. TIPOS DE USOS

6.2.1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser pormenorizados.

– Uso pormenorizado es aquél que las Normas Subsidiarias asignan a un área de Suelo Urbano.

– Los usos en el Suelo No Urbanizable se regularán por las disposiciones de los Artículos 8 y siguientes sin perjuicio de la aplicación supletoria de las Normas del presente Artículo.

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

– Uso Principal.

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

– Uso complementario.

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

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

– Uso Prohibido.

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

ART. 6.3. CLASES DE USOS

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

USOS PRINCIPALES	CLASES Y CATEGORIAS
6.3.1. Residencial	1.1. Vivienda unifamiliar (aislada, adosada o pareada)
	1.2. Vivienda plurifamiliar

6.3.2. Terciario.	2.1. Comercial.
	2.2. Oficinas.
	2.3. Hostelero.
	2.4. Espectáculos.
	2.5. Centro de Servicios.
6.3.3. Aparcamiento.	
6.3.4. Dotaciones y Servicios Públicos	4.1. Equipamientos:
	4.1.1. Centros de enseñanza
	4.1.2. Centros asistenciales y sanitarios.
	4.1.3. Centros de reunión y espectáculos.
	4.1.4. Centros administrativos
	4.1.5. Espacios deportivos
	4.2. Servicios públicos.
	4.2.1. Infraestructuras
	4.2.2. Cementerio
6.3.5. Espacios libres y zonas verdes	6.1. Parques y jardines
	6.2. Plazas
	6.3. Areas peatonales anexas a viario.
6.3.6. Viario y comunicaciones.	7.1. Principal
	7.2. Secundario
	7.3. Aparcamiento público.
	7.4. Peatonal

6.3.7. Usos en S.N.U.

Se definen para esta clase de suelo en el artículo 8.5. y 8.6. de estas Normas.

ART. 6.4. CONDICIONES DE LOS USOS

6.4.1. Condiciones comunes a todos los usos.

1. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre:

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

2. Usos en los sótanos.

En los sótanos podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas Normas para cada zona de ordenanza.

c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado sobre rasante y con accesos comunes.

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

6.4.2 Uso Residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente. Se establece la siguiente categoría:

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

B.- Categoría 2.^a. Vivienda plurifamiliar, multifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso y elementos comunes.

6.4.3. Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería y Espectáculos y Centro de Servicios.

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

Se establecen las siguientes categorías:

A.-Categoría 1.^a. Despachos profesionales y oficinas localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso principal. Comercio únicamente en planta baja. Hostelería únicamente en una sola planta excepto la baja.

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

C.-Categoría 3.^a. Establecimiento hostelero en edificio exclusivo.

D.-Categoría 4.^a.- Cines y teatros en edificio exclusivo.

E.-Categoría 5.^a.- Centro de servicios: Cuando las tres categorías se establecen de forma agrupada. Por extensión incluye su ubicación inicial de manera aislada y por tanto abarca las categorías 2.^a, 3.^a y 4.^a.

6.4.4. Uso aparcamiento.

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

6.4.5. Uso dotacional.

A.-Dotaciones.

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

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías.

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

B.-Categoría 2.^a. Centros de sanitarios y asistenciales en todos sus grados.

C.-Categoría 3.^a. Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo actividades culturales y de recreo.

D.-Categoría 4.^a. Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

E.-Categoría 5.^a. Espacios destinados al esparcimiento deportivo al aire libre o en instalaciones cubiertas.

B.-Servicios públicos.

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

Se establecen las siguientes categorías:

F.-Categoría 6.^a. Infraestructuras.

G.-Categoría 7.^a. Cementerios.

6.4.6. Uso de espacios libres.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados

fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

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

Se consideran las siguientes categorías:

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

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

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

6.4.7. Uso de viario.

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

A.-Categoría 1.^a. Viario principal, constituido por las vías más importantes que resultan fundamentales para la estructura urbana.

B.-Categoría 2.^a. Viario secundario, constituido por las calles de reparto y acceso a las parcelas.

C.-Categoría 3.^a. Aparcamiento público.

D.-Categoría 4.^a. Viario peatonal, constituido por las calles de prioridad absoluta del peatón.

6.4.8. Usos específicos en Suelo No Urbanizable.

Se desarrollan en los artículos 9.1. y siguientes de estas Normas.

ART. 6.5. CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.

6.5.1. Uso Residencial.

Vivienda exterior.

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacios abiertos o patios de vivienda, y al menos uno de ellos, abrirá a espacio público.

Vivienda interior.

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacios o patios de vivienda, y al menos, uno de ellas abrirá a espacios libres de parcela.

Programa de viviendas.

La vivienda dispondrá, al menos, de vestíbulo, cocina, estancia, aseo y 1 dormitorio. Podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia comedor cocina, 1 dormitorio y aseo completo. Su superficie no será inferior a 30 m². Tres apartamentos equivalen a 2 viviendas a efectos de cómputo de la determinación del número de viviendas fijados en cada ámbito específico. En la categoría bifamiliar, estas podrán ser 1 vivienda y 1 apartamento o dos apartamentos.

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.

C.-Condiciones de servicios e instalaciones.

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

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

Superficie útil < 80 m² , 81 a 150 m² , > 150 m²

Potencia mínima 3.000 w , 5.000 w , 8.000 w

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

C.4. De calefacción.

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

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

6.5.2. Uso Terciario: Comercial, oficinas, hostelería, espectáculos y centros de servicios.

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las 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.

6.5.3. Uso de Aparcamiento.

A.- Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por 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.

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

6.5.4. Uso Dotacional y Servicios Públicos.

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

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

C.- Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculo Público).

D.- Cuando acojan actividades deportivas complicarán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

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

6.5.5. Usos de espacios libres.

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.

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

ART.6.6. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condicio-

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

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

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

ART. 6.7. TIPOS DE OBRAS

Las Normas Subsidiarias consideran los siguientes tipos de obras:

6.7.1. Mantenimiento.

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

6.7.2. Consolidación.

Son obras mayores de carácter estructural que tienen por objeto, dentro del deber de conservación, el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

6.7.3. Recuperación.

Son obras mayores que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o

de parte de mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad de estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad y mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones.

La solicitud de licencia de obras de este contendrá, además de la documentación reglada para las obras de régimen general, la precisa para cumplimentar los aspectos siguientes:

* Descripción documental del edificio o elemento características originales y evolución.

* Descripción fotográfica del edificio o elemento, en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos y otros, y su relación con el entorno.

* Levantamiento cartográfico completo.

* Descripción pormenorizada del estado de conservación con planos en los que se señalen los puntos que requieren recuperación.

* 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 y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer composición entre la solución existente, o la original y la proyectada.

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

6.7.4. Acondicionamiento.

Son aquellas obras mayores o menores que, manteniendo las características esenciales de la edificación existente que a caracterizan como de una determinada época o tipología, realizan reformas que alteren su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio, con el objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destine.

Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

* Redistribución interior, que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características

arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la configuración espacial y su organización general; así como que no afectan a elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, tipo de cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

* Reforma parcial: son obras mayores o menores en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados de la primera crujía, el tipo de cubierta, y el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras y jardines), permiten demoliciones que no afecten a elementos catalogados y su sustitución por nueva edificación. Si la composición de fachada lo exigiese, también pueden contemplar pequeños retoques en la misma.

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

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

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

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

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

6.7.5. Reestructuración.

Son obras mayores que, al objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destinan, alteran la morfología de los elementos estructurantes, disposición de forjados y el tipo de cubierta, siempre que las sustituciones que se efectúen se articulen coherentemente con la parte de la edificación que se conserva. Si la composición de fachada lo exigiese también pueden contemplar pequeños retoques de la misma.

La documentación relativa a este tipo de obras será la reseñada en el punto anterior para las obras de reforma parcial.

6.7.6. Ampliación.

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

* Remonte o adición de una planta sobre las existentes.

* Entreplanta o construcción de forjados e intermedios en zonas en la que, por su altura, lo permita la edificación actual.

* Edificación de nueva planta en los espacios libres de parcela.

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

6.7.7. Demolición.

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

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

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

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

* Declaración de ruina, con determinaciones de demoliciones de demolición irá acompañada a la nueva planta.

* Compromiso de reedificación.

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

6.7.8. Nueva planta.

Son obras de nueva construcción sobre solares u otros tipos de suelo considerados aptos en las presentes NN.SS.

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

Será preceptiva para la tramitación de su licencia la presentación del Proyecto de Construcción, firmado por técnico competente y visado por el organismo correspondiente.

ART. 6.8. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

6.8.1. Definiciones.

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

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

c) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Alineación oficial o lindero frontal es el que delimita la parcela con a vía o espacio público al que de frente. Linderos laterales son los restantes, llamándose trasero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de parcela aquel en que se sitúe el acceso de la misma y, en su caso, el fijado por la ordenanza correspondiente. Por frentes mínimos y máximos se entiende el menor y el mayor permitidos por la ordenanza correspondiente.

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

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

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

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

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

* Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha

condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad (número 2 del mismo Artículo).

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

6.8.2. Fondo de Parcela.

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

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

6.8.3. Ancho de calle, distancia entre alineaciones.

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

6.8.4. Regulación entre edificio y parcela.

* Toda edificación estará indisolublemente ligada una parcela.

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

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

ART 6.9. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

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

—Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.

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

—Condiciones de forma y buena construcción.

ART. 6.10. CONDICIONES DE POSICION DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

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

6.10.1. Retranqueo a frente de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de la parcela 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.

6.10.2. Retranqueo a lindero.

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

6.10.3. Rasante oficial.

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

6.10.4. Areas 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.

6.10.5. Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran mas 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.

6.10.6. Alineación fija de fachada.

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

ART. 6.11. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS.**6.11.1. Superficie máxima edificable.**

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

A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

A.— Toda la edificación realizada sobre o bajo rasante que cuenten con una altura mínima de 2 m. Se incluirán asimismo la superficie del espacio bajo cubierta que tenga una altura libre igual o mayor que 1,5 m, así como las edificaciones auxiliares.

B.— No se computarán a efectos de superficie máxima edificable los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos.

6.11.2. Edificabilidad.

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

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

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

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

6.11.3. Coeficiente de edificabilidad.

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

6.11.4. Superficie ocupable de parcela edificable.

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

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

6.11.5. Espacio libre de parcela.

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

6.11.6. Construcciones auxiliares.

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

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

6.11.7. Fondo máximo edificable.

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

ART. 6.12. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION

6.12.1. Tipos Edificatorios.

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

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza, se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta normativa 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 se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

B.—Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificacio-

nes o lindes parcelarios distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

C.—Edificación en hilera.

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

D.—Edificación en manzana.

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

6.12.2. Altura de la edificación.

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

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

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

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

* La cota inferior del último forjado.

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

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

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

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

1. Edificios con alineación obligatoria a vial.

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

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es

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

b) Si la diferencia de niveles es superior a 1,50 m, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior y tomando como origen de alturas la cota media en cada tramo.

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

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

Se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pudiendo resolver la esquina, por motivos compositivos volviendo la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o, en su defecto, 12 m. El paramento original por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

1.3. Edificios con frente a dos vías opuestas.

Primará la altura en relación a la calle de mayor ancho, limitándose sólo por una profundidad máxima de 15 ml..

Excepciones a esta condición se podrán permitir, si se justifica mediante un estudio de Detalle con ordenación de volúmenes de la parcela afectada, todas las colindantes y las que le dan frente por ambas calles, que el resultado mejora las condiciones de ordenación aquí expresadas en lo referente a coherencia compositiva con el entorno e impacto visual desde todos los puntos posibles. En ningún caso podrá superarse la edificabilidad máxima permitida.

2.—Edificación en hilera.

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

3.—Edificación en manzana.

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

4.—Edificación aislada.

Las cotas de referencia se atenderán a las siguientes reglas:

4.1. La cota de referencia es la de la cara superior pisable de

la planta baja, que podrá establecerse con una variación máxima superior o inferior a 0,50 m con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos con pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir la condición antedicha.

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

En ningún caso la edificabilidad total podrá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

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

6.12.4. 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:

Sótano: es la planta que tiene el forjado de suelo por debajo de la planta baja. La altura libre de los sótanos no será inferior a 2,40.

Planta baja: en la edificación alineada a vial, es aquella cuyo suelo está situado entre más menos 50 cm. en relación con la cota de referencia. En la edificación aislada es la que tiene su suelo entre los 50 cm. por encima o debajo de la rasante del terreno.

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

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

6.12.5. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

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

6.12.6. Construcciones por encima de la cubierta.

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

6.12.7. Pared medianera, línea medianera.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios continuos. Se entiende por pared contigua, aquella puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

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

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

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

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

6.12.9. Elementos salientes.

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

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

6.12.10 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.

6.12.11 Patios.

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

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

Patios cerrados.

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

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

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

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

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

6.12.12 Acceso

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

Los accesos a la vivienda, tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

Los portones de garaje y de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 3,50 m.

En el caso de ser material metálico, deberán minarse y pintarse posteriormente.

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

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

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultar a personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público

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

6.12.13 Escaleras.

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

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

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

6.12.14 Cerramientos exteriores.

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

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

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

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

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

D.—Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc., a excepción de aquellas instalaciones en S.N.U. en que esté justificada su colocación.

6.12.15 Humedades e impermeabilización.

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

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

6.12.16 Normativa de rango superior.

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

CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

ART. 6.13. AMBITO DE APLICACION

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

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

En lo referente al trazado y dimensiones no se podrán modificar las alineaciones señaladas en los planos n.º 4 -ordenación- a escala 1: 2.000.

ART. 6.14. RED VIARIA EN SUELO URBANO

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.

6.14.1. Materiales y tratamiento de la urbanización.

A.—Sendas públicas para peatones. Viario peatonal.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el

acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 4%, recomendándose la del 2% para drenaje de las escorrentías, con una pendiente longitudinal menor del 10%. Cuando se sobrepase este último valor, siempre de forma puntual y excepcionalmente, deberá justificarse y existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida. Se podrán establecer escalinatas en tramos que tendrán rellanos cada 2,5 m. La altura máxima de la contrahuella será de 0,18 m.

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

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

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

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

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

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con materiales naturales, cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.

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

Se significará el carácter de vía peatonal en las entradas mediante un pequeño cambio de cota o bordillo, de altura máxima 5 cm. o con cualquier otro elemento diferenciador en el pavimento.

En las calles cuyo ancho y pendiente lo permita, deberán tener

acceso vehículos de emergencia y podrán acceder, asimismo los vehículos de carga y descarga o de residentes.

B.—Calles de coexistencia.

Se tratan de forma diferenciada pero sin diferencia físicas notables el área de movimiento de vehículo de la del peatón. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se realizará intersecciones para paso de los peatones, de forma que el vehículo debe superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. se situarán donde sea necesario y como mínimo en los encuentros de calles.

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

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 semisólidos.

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

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

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

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

En todo caso, el trazado de la calzada será de ancho continuo, absorbiéndose las diferencias entre alineaciones en las aceras y no al revés.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1 m salvo excepción a justificar diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho igual o superior a 1 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 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 aglomerada asfáltica sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de ensolado 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, nivelándose 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.

6.14.2. Vados permanentes.

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

6.14.3. Canalización de infraestructuras.

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

6.14.4. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal en fachada o de farola en la parte exterior de la acera, siendo obligatorio

el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

Las farolas se situarán con una separación mínima de 0,50 m de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

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

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

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

6.14.5. Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques construidos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será de 1,00 m.

En el caso de constituirse alcorque de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro de 0,75 m manteniendo una separación en planta entre eje de alcorque comprendida entre 4,00 y 6,50 m, concitando el respecto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se acabarán acordes con el tratamiento de la calle. Por cada árbol, se incluirá un pica perforada y hueca de 30 mm. mínimo diámetro y un longitud de 1,00 m, que facilite el rendimiento de agua de riego.

6.14.6. Aparcamiento públicos no anexos a viario.

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

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal.

ART. 6.15. RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE

6.15.1 El Término Municipal de Casas de Don Pedro es atrave-

sado en dirección oeste-este, por la carretera nacional N-430, como principal vía de comunicación que vertebra la comarca. Esta carretera pertenece a la R.I.G.E. (Red de Interés General del Estado), y por tanto los terrenos próximos a ella estarán sometidos a la legislación específica (Ley de Carreteras) que se menciona a continuación.

6.15.2. Carreteras.

Los márgenes de las carreteras están sometidas a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988 de Carreteras (de fecha 29 de julio, B.O.E. n.º 182 de fecha 30 de julio de 1988), que define en sus artículos 25 y 28.

Asimismo, existirán las limitaciones de edificación y accesos que para los terrenos colindantes con carreteras establece dicha Ley de Carreteras.

Dada la gran probabilidad de que en un futuro próximo la N-430 se convierta en una vía rápida, se fija la línea límite de edificación de 25 m. a cada lado, contados desde la arista exterior de la calzada, de acuerdo con lo definido en el artículo 25 de la Ley de Carreteras.

6.15.3. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de los mismos medidos desde su eje, cuya anchura queda fijada en 5 m a cada lado de dicho eje.

Para no dejar fuera de ordenación aquellos caminos públicos existentes, cuya separación entre cerramientos a ambos lados sea inferior a dichos 10 m, se admitirán aquellos cuya separación antedicha sea igual o superior a 8 m y los casos puntuales en que y previa justificación por escrito sea igual o superior a 6 m.

Los caminos públicos estarán libres de puertas talanqueras de manera que el acceso en toda su longitud, tanto a pie como en vehículo, pueda efectuarse de forma continua.

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

ART. 6.16. ESPACIOS LIBRES

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urba-

nos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

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

6.16.1. Alineaciones.

Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano.

6.16.2. Topografía.

Se mantendrán sin grandes alteraciones la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

6.16.3. Materiales y Tratamiento de la Urbanización.

A.—Plazas.

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

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

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

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

B.—Parques y jardines.

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

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

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

C.—Espacios libres anejos a viario.

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

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

D.—Espacios libres deportivos.

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

6.16.4. Arbolado.

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

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor $0,4 \text{ m}^3$. Si el árbol se planta en alcorques la superficie de éste último no será inferior a $0,56 \text{ m}^2$. La profundidad mínima de la excavación será de $0,60 \text{ m}$.

6.16.5. Dotaciones y servicios.

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

6.16.6. Infraestructuras

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el artículo 6.14. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

6.16.7. Protección.

Los árboles existentes en los espacios libres 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.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras cau-

sas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

ART. 6.17. EQUIPAMIENTO

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

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

ART. 6.18. OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO.

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el artículo 6.8 y las que a continuación se detallan:

6.18.1. Aparcamientos.

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

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

—En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.

—En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

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

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

6.18.2. Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su

identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de tres cincuenta metros (3,50 m) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

6.18.3. Vegetación.

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

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

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

Al Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

ART. 6.19. BASES DE CALCULO PARA LAS REDES

6.19.1. Alumbrado.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de

mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de alta o baja presión.

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

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

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

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la Normativa correspondiente, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

Se admitirán para control de deslumbramiento, luminarias semi Cut-Off y luminarias Cut-off.

6.19.2. Suministro de energía.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBTO10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

SECTOR RESIDENCIAS:

Num. acometidas conectadas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

SECTOR INDUSTRIAL:

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

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

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

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

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

6.19.3. Abastecimiento de agua potable.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Organo Competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1.423/1982, de 18 de junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo).

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

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³, se considera piscina. Toda pisci-

na con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

6.19.4. Red de agua.

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 suficiente 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.

6.19.5. Red de saneamiento.

En cualquier caso se entubarán las aguas de lluvia con el fin de eliminar los canalones que vierten a la vía pública, sustituyéndolos por bajantes empotradas en la fachada.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm., hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

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

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 depósitos de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por ovoides o tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m de diámetro mínimo, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos

contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPT) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 ó 0,10 m, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 0,15 m y de 1,4 (1 en 70) para las de 0,10 m.

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

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

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

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

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servicio, 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, cumpliendo la normativa existente.

CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION

ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO

7.1.1. Regulan de forma general y para la totalidad del término

municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentran entre otros el arquitectónico.

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

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

B.—Protección paisajística y de la escena urbana.

7.1.3. Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio «natural» como del «urbano» corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

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

ART. 7.2. PROTECCION MEDIO AMBIENTAL.

7.2.1. Protección medio ambiental.

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

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.

- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.

7.2.2. Vertidos sólidos (basuras).

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

A.1. Residuos de tierras y escombros.

Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

A.2. Residuos orgánicos.

Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas.

B.—Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa y directrices al respecto de la Junta de Extremadura sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1.163/1986 de 13 de junio que lo modifica.

Por último 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 tal como establece la Ley 20/1986 de 14 de mayo.

7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2.414/1961 «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.

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido, a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de al menos las siguientes determinaciones sin perjuicio de otras más restrictivas que se establecerán en su caso:

- 1.—Ausencia de materiales inflamables.
- 2.—PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
- 3.—Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.
- 4.—Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.
- 5.—Materias sedimentables: menos de quinientos (500) mg./l.
- 6.—Materiales en suspensión: menos de mil (1.000) mg./l.
- 7.—Demanda Bioquímica de Oxígeno (DBO₅): menos de seiscientos (600) mg./l.
- 8.—Composición química: según la legislación y normativa vigente para cada caso.
- 9.—Composición química.
- 10.—Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.
- 11.—Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí, o por reacción con otros líquidos residuales, reduzcan o interfieran con los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personal o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la Planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas.
- 12.—Asimismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en esa ordenanza. Ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación o de actividad.

7.2.4. Vertidos Gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y fases en valores superiores a los esta-

blecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, en el Decreto 2.414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de 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.

7.2.6. 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-CPI1991 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 24-10-84.

—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.

7.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

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

—Espectáculos públicos y Actividades. Real Decreto 2.816/1982 del Ministerio del Interior.

—Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación el 15 de marzo de 1962.

ART. 7.3. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO, PAISAJISTICO Y DE LA ESCENA URBANA

7.3.1. Protección del Perfil de núcleo.

Se deberá cuidar especialmente las características tipológicas actuales del casco antiguo para lo cual se evitará la aparición

de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto.

7.3.2. 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.

7.3.3. Conservación de los espacios.

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

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

7.3.4. Cierres de parcela, cercas vallados.

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

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

7.3.5. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc.,

mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

7.3.6. Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que solo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

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

7.3.7. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos de alta tensión en su caso los telefónicos necesarios, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente. A tal efecto, el Ayuntamiento promoverá un convenio con las compañías suministradoras de cara a establecer un plan de etapas para la subterranización de las redes.

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

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

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

7.3.9. 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.

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

DIVISION NORMATIVA Y GESTION

ART. 8.1. AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS.

8.1.1. Calificación del Suelo No Urbanizable.

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

2. Su delimitación viene representada en los planos de clasificación y calificación del suelo.

8.1.2. Categorías en Suelo No Urbanizable.

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

—Suelo No Urbanizable común (S.N.U.)

—Suelo No Urbanizable de Protección Silvo-Forestal (S.N.U.P.S-F.)

—Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces (S.N.U.P.C.)

—Suelo No Urbanizable de Protección de Márgenes de Embalses (S.N.U.P.M.E.)

El ámbito que abarca el Suelo No Urbanizable de Protección es el definido en el plano de clasificación y calificación del suelo.

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

—Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, medio ambiente, etc.

8.1.4. Superposición de protecciones.

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

8.1.5. Infraestructuras territoriales.

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

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

2. Cuando la obra se promueva por un Organismo Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste a los trámites previstos en la legislación a tal respecto de la Junta de Extremadura.

ART. 8.2. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

8.2.1. Desarrollo por Planes Especiales.

—Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Artículos 84 y siguientes de el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

—Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas.

8.2.2. Determinaciones.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en estas Normas.

ART. 8.3. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.

8.3.1. Oportunidad.

— En la tramitación de la autorización urbanística o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

—En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real De-

creto Legislativo 1.302/1986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

—Asimismo y en su caso se tendrá en cuenta el Decreto 45/1991 de 16 de Abril sobre medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

8.3.2. Fines.

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión a medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

—Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

8.3.3. Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

1.—IDENTIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTO. En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.

2.—IDENTIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3.—ENFRENTAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO Y DEL PROYECTO. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos en el medio producidos por el proyecto.

4.—VALORACION DE LAS ALTERACIONES. Donde se valoran todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

5.—MEDIDAS CORRECTORAS. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente.

8.3.4. Resolución.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo competente de la Junta de Extremadura resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar el proyecto o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

ART. 8.4. PARCELACIONES RUSTICAS.

8.4.1. Concepto de parcelación.

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

8.4.2. Carácter rústico.

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en el Título II, Capítulo I de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística. En cualquier caso no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente pueden albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características del terreno.

—En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el artículo 8.6.

—Cualquier parcelación que infrinja lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del Artículo 14 de la citada Ley 4/1984, será nula de pleno derecho.

8.4.3. Condiciones de las parcelaciones rústicas.

—Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fue-

ran de aplicación para asegurar su salubridad, y suministro de energía eléctrica.

—Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial, satisfarán las condiciones establecidas en el art. 6.3. sobre características generales del viario.

8.4.4. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

—Por la propia naturaleza de los Suelos No Urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

—Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

—Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos una de las siguientes manifestaciones:

* Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por estas Normas a la categoría de suelo de que se trate o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentren.

* Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfálticas o compactadas con ancho de rodadura superior a 2 m.

* Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas, de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única.

* Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.

* Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para el suelo de que se trate.

* Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

—La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la autorización comunitaria y licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la

paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

8.4.5. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa.

—Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento correspondiente, según determina el Artículo 14 de la Ley 4/1984.

—Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el expediente a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente acompañado de informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

8.4.6. Documentación de la solicitud de autorización.

—La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1.—Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística como las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, en donde se deberá recoger:

—Objetivos de la parcelación.

—Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

—Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

—De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previsto, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro datos que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2.—Plano de situación de la finca a escala adecuada.

3.—Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación, el Plano de Catastro de Rústica deberá aportarse como documento adicional.

4.—De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, o la de Agricultura y Ganadería podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la solución del expediente.

5.—Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

8.4.7. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones del Art. 15 de la Ley 4/1984 o de las determinaciones de esta Normativa.

8.4.8. Licencia y autorizaciones anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

8.4.9. Protección de dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, camino o cauce, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

8.4.10. Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

ART. 8.5. REGIMEN DE USOS.

8.5.1. Usos principales.

Son los usos principales o característicos del Suelo No Urbanizable:

- Los agropecuarios.
- Las actividades extractivas.
- El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales.

8.5.2. Usos compatibles.

Son usos compatibles:

- Las dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social.
- Los usos vinculados a las obras públicas.
- Las industrias peligrosas.
- La vivienda unifamiliar, cuando esté vinculada a los usos admisibles.

8.5.3. Usos prohibidos.

Son usos prohibidos todos los demás.

8.5.4. Usos admisibles.

Las Normas establecen los usos admisibles en cada categoría de Suelo No Urbanizable.

ART. 8.6. REGULACION PARTICULARIZADA DE LOS USOS.

8.6.1. El uso agropecuario comprende todo tipo de actividades relacionadas con la actividad agropecuaria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o en regadío, los cultivos experimentales especiales, la horticultura o floricultura, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, y la caza.

Las actividades vinculadas a la explotación como:

- * Instalaciones anejas a la explotación, como almacenes de productos y maquinaria, cuadras y establos.
- * Obras e instalaciones para la primera transformación de los productos como aserraderos, secaderos, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en la que se emplacen.

* Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a la legislación competente en materia de agricultura y a la legislación urbanística al respecto de la Junta de Extremadura.

8.6.2. Las actividades extractivas comprenden:

- La extracción de arenas o áridos.
- Las instalaciones anejas a la explotación, como instalaciones y edificaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad.
- Las infraestructuras y servicios necesarios para la instalación.
- La implantación de estas actividades exigirá autorización de la Junta de Extremadura y posterior licencia municipal, para cuya obtención será preciso aportar un estudio de impacto ambiental.
- El proyecto técnico contemplará, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, los siguientes aspectos:

* Ambito de la actuación, reflejado en un plano cartográfico a escala suficiente.

* Clases de recursos a obtener y uso de los productos.

* Compromisos que se asuman una vez concluida la explotación, para la reposición o restauración del terreno, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

8.6.3. Actividades de ocio, deportivas o turísticas:

— Se considera como tales el conjunto de actividades destinadas a mejorar la calidad de vida en el núcleo urbano, caracterizadas por la necesidad o consecuencia de su implantación en el medio rural.

— Se definen los siguientes tipos:

* De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren otra adaptación del medio y la capa vegetal que la limpieza y desbroce y las obras e instalaciones fácilmente desmontables destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza, como senderos, casetas de observación, etc.

* De espacios libres, deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieren además de ésta, una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. Son tales como áreas de acampada y sus instalaciones o campos deportivos.

— Para la implantación de los segundos se exigirá la elaboración de un Proyecto con las siguientes condiciones:

* El ámbito será además de la parcela en la que se pretenda ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los accesos. El ámbito será definido con topográficos y de límites físicos (caminos, cauces, etc.).

* El Proyecto definirá la parcela edificable, las condiciones de la edificación y la edificabilidad neta. Nunca tendrán una altura mayor de 9 m. Los aparcamientos de la instalación se situarán en la parcela edificable.

* La documentación contendrá:

- Justificación de la necesidad del emplazamiento.
- Estudio de impacto sobre el medio físico.
- Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.
- Sistema de depuración y vertidos.
- Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizando la conservación de caminos y cauces.
- Programación y fases.
- Gestión del proyecto.

8.6.4. Usos vinculados a las obras públicas:

—Comprenden todas las actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas como:

* Instalaciones provisionales para la instalación de la obra pública.

* Instalaciones al servicio de la carretera: estaciones de servicio, básculas de pesaje, puestos de socorro, etc.

* Instalaciones de infraestructuras urbanas básicas.

* Sistemas de comunicación de carácter general.

— Las primeras se considerarán a todos los efectos como usos provisionales. En el otorgamiento de la autorización y posterior licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas instalaciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

— Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de obras públicas aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

— Cuando las construcciones o instalaciones admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.

8.6.5. Industrias peligrosas.

— Son aquéllas que desarrollan una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre en el Reglamento correspondiente lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a 2 Km. de cualquier núcleo de población.

— Sólo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelos industriales urbanos.

8.6.7. Dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

— Son aquéllas que disponen de una declaración formal de utilidad pública o interés social y deba emplazarse en esta clase de suelo.

— Su autorización y posterior licencia municipal vendrá precedida de la declaración de utilidad pública o interés social.

8.6.8. Vivienda familiar:

— Es la destinada a la residencia o alojamiento de personas en forma permanente.

— Sólo serán autorizables los siguientes supuestos:

* Vivienda ligada al entretenimiento de las obras públicas e infraestructuras territoriales.

* Vivienda ligada a las instalaciones de utilidad pública o interés social.

* Vivienda ligada a los usos de ocio ligado al medio natural.

* Vivienda vinculada al uso agropecuario.

ART. 8.7. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

8.7.1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios

Según orden de 27 de mayo de 1958 publicada en el B.O.E. de 13 de junio de 1958, se fija una parcela mínima para secano de 3'50 Has y para regadío de 0'25 Has.

La edificabilidad es de 0'05 m²/m².

La edificación se rentranqueará un mínimo de 5 m. respecto a todos los linderos.

Tendrán como máximo una planta

1. Casetas para almacenamiento de aperos.

* Su altura máxima será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo.

* Carecerán de cimentación.

2. Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas:

* Su altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate.

* Resolverán en su interior el aparcamiento de vehículos.

3. Establos, granjas:

* Su altura máxima será la mínima imprescindible para la instalación.

* La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m.

* Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces o caminos.

8.7.2. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas:

* Se define una parcela mínima de 5 Has.

* La superficie máxima edificable será del 5% de la superficie total de la parcela.

* La edificación se reentrancará un mínimo de 25 m. respecto a todos los linderos.

* Su altura máxima será de 8,5 m y 2 plantas.

* El entorno se tratará con arbolado autóctono.

* En todo caso se deberá justificar la necesidad de las edificaciones.

Podrán autorizarse por la Comisión de Urbanismo de la C.O.P.U.M.A., edificaciones e instalaciones de este tipo, en lugares en los que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1.—Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la autoridad pública o interés social.

2.—Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste ante la Comisión de Urbanismo de la C.O.P.U.M.A.

3.—Información pública durante al menos 15 días.

4.—Resolución definitiva de la Comisión de Urbanismo.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de tener licencia municipal.

Toda edificación para este uso en suelo no urbanizable deberá declararse de utilidad pública y social, y seguir el trámite de autorización previa de la Comisión de Urbanismo.

La edificación atenderá además a criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental.

8.7.3. Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas:

Se establecen las siguientes condiciones:

* No podrán existir ninguna edificación en parcelas menores de 5 Has.

* La edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m².

* El reentrancamiento a linderos será como mínimo de 15 m.

* La altura máxima será de 7,5 m. y 2 plantas.

* Se dispondrá una plaza de aparcamiento por 50 m². edificios.

* La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico, y estará integrada en el entorno.

Podrán autorizarse por la Comisión de Urbanismo de la C.O.P.U.M.A., edificaciones e instalaciones de este tipo, en lugares en los que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1.—Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la autoridad pública o interés social.

2.—Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste ante la Comisión de Urbanismo de la C.O.P.U.M.A.

3.—Información pública durante al menos 15 días.

4.—Resolución definitiva de la Comisión de Urbanismo.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de tener licencia municipal.

Toda edificación para este uso en suelo no urbanizable deberá declararse de utilidad pública y social, y seguir el trámite de autorización previa de la Comisión de Urbanismo.

La edificación atenderá además a criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental.

8.7.4. Edificaciones vinculadas a las obras públicas:

— Se considera una parcela mínima de 1.000 m².

- El retranqueo mínimo a todos los linderos será de 4 m.
- La edificabilidad será de 0'2 m²/m².
- La edificación tendrá el volumen y altura necesario para la instalación, atendiendo además a criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental.

8.7.5. Edificaciones vinculadas a industrias peligrosas;

Se regirán por lo establecido para las edificaciones vinculadas a actividades extractivas (véase art. 8.7.2).

8.7.6. Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social:

El resto de las edificaciones e instalaciones no contemplado en los apartados anteriores, y que estén vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social, se regirán por las siguientes condiciones:

- Se considera un parcela mínima de 2.500 m².
- El retranqueo mínimo a linderos será de 5 m.
- La edificabilidad será de 0'4 m²/m².
- La edificación tendrá el volumen y altura necesario para la instalación, atendiendo además a criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental.

Podrán autorizarse por la Comisión de Urbanismo de la C.O.P.U.M.A., edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, en lugares en los que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- 1.—Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la autoridad pública o interés social.
- 2.—Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste ante la Comisión de Urbanismo de la C.O.P.U.M.A.
- 3.—Información pública durante al menos 15 días.
- 4.—Resolución definitiva de la Comisión de Urbanismo.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de tener licencia municipal.

Toda edificación para uso industrial en suelo no urbanizable deberá declararse de utilidad pública y social, y seguir el trámite de autorización previa de la Comisión de Urbanismo.

8.7.7. Edificaciones vinculadas a vivienda familiar.

- Se considera un parcela mínima de 3'5 Has en secano y 0'25 Has en regadío.
- El retranqueo mínimo a linderos será de 5 m.
- La edificabilidad será de 0'05 m²/m².
- La altura máxima será de 7,5 metros y 2 plantas.

Podrán autorizarse por la Comisión de Urbanismo de la C.O.P.U.M.A., viviendas familiares, en lugares en los que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- 1.—Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la autoridad pública o interés social.
- 2.—Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste ante la Comisión de Urbanismo de la C.O.P.U.M.A.
- 3.—Información pública durante al menos 15 días.
- 4.—Resolución definitiva de la Comisión de Urbanismo.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de tener licencia municipal.

La edificación atenderá además a criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental.

8.7.8. Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos.

1. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

– Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

– En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

2. Construcciones existentes.

– Toda autorización de ampliación de construcciones o instala-

ciones existentes quedarán, en todo caso, condicionada a la eliminación de aquellas deficiencias detectadas con anterioridad.

— Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Organismo Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

— Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida.

3. Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

4. Condiciones estéticas.

— Condiciones estéticas generales. En aplicación de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

— Arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis y paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

— Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Organismos de La Junta de Extremadura competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

— Carteles de publicidad.

Sólo se permitirá la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde las carreteras, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determinada.

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA AREA

ART. 9.1. SUELO NO URBANIZABLE COMUN (S.N.U.)

9.1.1. Definición.

Se integran en esta categoría los suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrícola y áreas de matorral ralo, eriales, etc., que no necesitan una protección especial.

9.1.2. Condiciones de uso.

1. Usos permitidos.

Se permiten todos los usos contemplados en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

2. Usos prohibidos.

Todos los demás, y en particular:

* Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.

* Cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrícola o ganadero de la zona, o a los usos permitidos.

9.1.3. Condiciones de la edificación.

1. El Art. 8.7 relaciona las edificaciones permitidas para el suelo no urbanizable, así como sus condiciones.

2. Tanto las instalaciones de almacenamiento agrícola y agroindustriales como las de explotaciones ganaderas; establos, gallineros, etc., deberán establecerse con carácter de granjas, evitando repeticiones sucesivas de naves.

3. Todas las edificaciones, instalaciones y actividades incluidas en el Decreto 45/1991 de Protección de los Ecosistemas en Extremadura están obligadas según se encuentren incluidas en el

Anexo I o II de dicho Decreto a presentar Estudio de Impacto Ambiental Detallado o bien Simplificado.

ART.9.2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

9.2.1. Definición.

1. Como suelo no urbanizable protegido se han delimitado aquellas zonas que por sus distintas características merecen una protección específica. En función de ello se han definido tres categorías:

1. Suelo No Urbanizable de Protección Silvo-Forestal (S.N.U.P.S-F.).
2. Suelo No Urbanizable de Protección de Márgenes de Embalses (S.N.U.P.M.E.).
3. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces (S.N.U.P.C.).

2. La delimitación de sus ámbitos figuran en el plano de clasificación y calificación del Suelo.

ART.9.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION SILVO-FORESTAL (S.N.U.P.S-F.)

9.3.1. Ambito y Definición.

Se protegen los suelos indicados en el plano de clasificación y calificación del suelo del término.

Se integran en esta categoría los suelos con más posibilidades y capacidad potencial desde el punto de vista de su valor selvícola y forestal que reúne unas características adecuadas para su utilización explotando ese tipo de recursos.

9.3.2. Condiciones de uso.

1. Usos permitidos.

Se permiten todos los usos contemplados en estas Normas para el Suelo No Urbanizable de Protección Silvo-Forestal.

2. Usos prohibidos.

Todos los demás, y en particular:

* Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.

* Cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento selvícola o forestal de la zona, o a los usos permitidos.

9.3.3. Condiciones de la edificación.

1. Se permiten todas las edificaciones determinadas para el Suelo No Urbanizable.

2. Tanto las instalaciones de almacenamiento agropecuario y agro-industriales como las de explotaciones selvícolas, etc., deberán establecerse con carácter de integración en el entorno, evitando la degradación de sus valores naturales.

ART. 9.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE MARGENES DE EMBALSES.

a) Ambito

Se protegen especialmente los siguientes ámbitos que afectan a este concepto:

— Una franja de doscientos cincuenta metros (250 m.) de anchura tierra adentro, a partir de la curva de nivel que moja la cota de Máximo Nivel de Embalse, en todos los embalses del término municipal.

b) Usos permitidos

— Sólo se permiten los vinculados a actividades ecológico-ambientales, y previa aprobación por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, las de ocio y recreativas.

— Sólo se permitirán vertidos que se realicen mediante emisario y que previamente hayan tenido una depuración de acuerdo con el artículo 7.2.3. de las presentes Normas.

c) Usos prohibidos

Todos los demás y especialmente:

— La tala de árboles

— Los vertidos incontrolados de cualquier índole, ya sean directos o indirectos

— Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias de cualquier naturaleza.

— Los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan modificar el curso de los cauces.

d) Afecciones especiales

— Será de obligado cumplimiento la legislación específica en materia de aguas.

ART. 9.5. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE CAUCES.

a) Ambito

Se protegen especialmente los siguientes ámbitos que afectan a este concepto:

– El Río Gargáligas que recorre de este a oeste el norte del término municipal.

b) Usos permitidos

– Sólo se permiten los vinculados a la explotación de los recursos selvícolas, forestales, agrícolas y ganaderos.

– Sólo se permitirán vertidos que se realicen mediante emisario y que previamente hayan tenido una depuración de acuerdo con el artículo 7.2.3. de las presentes Normas.

c) Usos prohibidos

Todos los demás y especialmente:

– La tala de árboles

– Los vertidos incontrolados de cualquier índole, ya sean directos o indirectos

– Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias de cualquier naturaleza degradante para el cauce.

– Los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan modificar el curso de los cauces.

d) Afecciones especiales

– Será de obligado cumplimiento la legislación específica en materia de aguas.

CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION

ART. 9.6. NUCLEO DE POBLACION.

9.6.1. Concepto.

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes: agua, saneamiento, alumbrado público y energía eléctrica, y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas.

9.6.2. Riesgos de formación de núcleo de población.

1. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para esta categoría de suelo establecen las Normas Subsidiarias.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la

Propiedad en nota marginal, de acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presume alguna de las siguientes condiciones:

1.º. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano definido por estas Normas y los Planos o Normas de los municipios colindantes.

2.º. Cuando se dé alguna de las condiciones establecidas sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.

3.º. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

4.º. Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

5.º. Cuando se supere una cuantía de 2 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 50 m. de diámetro.

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

DIVISION NORMATIVA Y GESTION

ART. 10.1. AMBITO DE APLICACION.

10.1.1. Clasificación de Suelo Urbano.

Las Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbano aquel que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el artículo 10 de el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en los planos de estas Normas.

10.1.2. Areas en Suelo Urbano.

1. El Suelo Urbano se divide en dos grandes áreas:

a) Areas plenamente ordenadas:

Corresponden a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo de planeamiento o gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licen-

cias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:

- * No haya apertura de nuevo viario público no previsto por las Normas Subsidiarias ni se modifique el ya existente.
- * No haya aumento de edificabilidad.
- * No haya merma de espacios libres o dotaciones.
- * No haya aumento en el número máximo de plantas asignado a cada parcela.
- * No se introduzcan usos expresamente prohibidos.

b) Unidades de Ejecución

* Incluyen suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de la licencia deberá estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento y/o Gestión y, en todo caso, de la realización de las cesiones de viario, espacios libres, dotacionales u otras obligaciones que les hubiera sido asignadas.

* El contenido de edificabilidad y usos, y las condiciones de edificación son las expresamente reflejadas en la ficha correspondiente a cada Unidad de Ejecución o los que se derivan de la ordenanza a que dicha ficha remita.

10.1.3. Calificación del Suelo Urbano.

1. El Suelo Urbano se califica según los siguientes usos:

- Residencial Unifamiliar.
- Dotaciones y Servicios Públicos (Equipamientos).
- Espacios libres y zonas verdes.
- Viario y Comunicaciones (incluye aparcamientos públicos).
- Industrial.

2. Las distintas Áreas de Suelo Urbano se regulan mediante zonas de ordenanza, y complementariamente por las condiciones de uso y edificación establecidas en estas Normas, así como las determinaciones de las fichas correspondientes de Unidades de Ejecución, y las directrices para los ámbitos remitidos a planeamiento especial.

Se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

1. Mantenimiento de la edificación.
2. Residencial unifamiliar.
3. Industria.

ART. 10.2. CESIONES GRATUITAS EN SUELO URBANO.

Las cesiones gratuitas en las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano serán:

- El suelo destinado a la apertura o ampliación de viario local.
- El suelo destinado a jardines públicos locales.
- El suelo destinado a equipamientos.
- El suelo destinado al 15% del Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados.

ART. 10.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

10.3.1. Terrenos incluidos en Unidades de Ejecución.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución definidas en las fichas adjuntas de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano, así como las obligaciones de los propietarios del suelo se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas sin perjuicio de su posterior desarrollo y perfeccionamiento en el correspondiente Estudio de Detalle. Con la aprobación de las mismas se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación fijado, llevando consigo sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de la Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

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

10.3.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución.

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 ejecución que pudieran delimitarse, serán los que se derivarán del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen.

CONDICIONES PARTICULARES EN CADA ZONA

REGULACION DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

ART. 10.4. ORDENANZA DE MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION.

10.4.1. Definición.

1. Comprende el ámbito correspondiente al casco existente caracterizado por edificaciones entre medianerías con patios de parcela sobre alineación exterior fija. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano con el código y trama de Mantenimiento de la Edificación.

Se pretende en esta zona por una parte la protección de la trama e invariantes tipológicas y por otra el control del proceso de reforma y sustitución de la edificación de tal forma que pueda conservarse la relación arquitectura-espacio urbano que le es propia.

2. Para los edificios se permiten todo tipo de obras reguladas en las presentes Normas.

3. El uso principal es el residencial.

4. Se permiten todo tipo de obras reguladas en el artículo 6.7. de las presentes Normas.

10.4.2. Condiciones de la parcela.

1. A efectos de segregaciones y agregaciones de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- * Superficie máxima de parcela: 1.000 m².
- * Superficie mínima de parcela: 70 m².
- * Frente máximo de parcela: 40 m.
- * Frente mínimo de parcela: 4 m.
- * La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo.

2. Cuando se agregue una parcela con superficie inferior a la mínima con otra colindante con superficie superior a la mínima el frente de la parcela resultante no podrá superar el máximo establecido en más de un 20%.

3. Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y frente establecidas en este artículo. El frente de la parcela resultante no podrá superar el triple del máximo establecido, y la nueva edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros

y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación (en su caso) originales.

4. Las parcelas con superficie, y frente inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las colindantes susceptibles de ser agregadas a éstas no adquieran la condición de solar.

5. Ninguna parcela de las existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de frente.

6. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

7. A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, recuperación, sustitución parcial o ampliación se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

8. La actuación conjunta en más de dos parcelas colindantes que superen la superficie de 1.000 m² exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá respetar la edificabilidad máxima y el número máximo de alturas.

10.4.3. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación sobre rasante y alturas que se establecen en estas Normas, manteniéndose la existente y para los casos en que no exista edificación será de 2 m²/m².

10.4.4. Condiciones de posición de la edificación.

1. Alineación a vial.

La edificación se alineará a vial en todo el frente de parcela. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación preexistente, excepto las grafiadas en el plano como alineaciones de nuevo trazado.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

2. Fondos edificables.

El fondo máximo edificable a efectos del cómputo de la edificabilidad será de 25 m. o el fondo de la parcela si éste fuera menor.

3. Retranqueos.

La edificación se alineará a vial, con las siguientes situaciones de posición específicas:

* En las parcelas de esquina la edificación se alineará a las dos calles. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá obligar por necesidades de tipo circulatorio para los vehículos (radio de giro mínimo), la alineación en chaflán para la esquina de la edificación. Esta casuística se tendrá especialmente en cuenta en aquellas calles cuyas alineaciones formen ángulo agudo (menor de 90º) o bien debido a su escasa anchura.

* Se permitirán retranqueos a vial cuando la actuación se realice sobre una manzana completa o sobre un lado de una calle limitada por las dos transversales contiguas.

El retranqueo mínimo obligatorio al fondo de parcela será de 3 m.

4. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de la edificación y retranqueos establecidos en los apartados anteriores. En los casos de nueva edificación o remodelación de la existente, no superará el 85%.

5. Espacio libre de parcela.

— El espacio libre de parcela se situará en la parte posterior. Será un espacio único, pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre dos caras opuestas de todos y cada una de sus partes no sea inferior a 3 m.

— El espacio libre de parcela no podrá ser ocupado ni total ni parcialmente por edificación alguna.

6. Ocupación bajo rasante.

— La ocupación bajo rasante vendrá definida por las diferencias de cota existentes en todo el perímetro de la parcela.

— Se permite la construcción de sótanos únicamente con destino de garaje-aparcamiento.

10.4.5. Condiciones de volumen.

1. Altura.

— La cota de referencia se determinará según lo establecido en estas Normas para la edificación alineada a vial.

— El número máximo de plantas será de dos plantas más desván de 1,20 ml.. La altura máxima en metros será de 9,10 ml.

Medidos desde la cota de referencia hasta el alero, para las calles de menos de 5 m. de anchura.

— El número máximo de plantas será de tres plantas más desván retranqueado de 1,20 ml., para las calles cuya anchura sea mayor o igual a 5 m. La altura máxima en metros será en este caso de 12,40 ml. medidos desde la cota de referencia hasta el alero.

— La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4 m. y un mínimo de 2,50 m.

— Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique tal proceder por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

— La altura de piso en planta primera y segunda tendrá un mínimo de 2,50 m.

— No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, depósitos, pararrayos y antenas.

2. Patios.

— Se permiten patios cerrados que tendrán las dimensiones fijadas en estas Normas.

— En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios de podrán cubrir a nivel de forjado de planta baja y contendrán elementos translúcidos que garanticen la iluminación natural y ventilación del local.

— Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas normas en los edificios existentes con dimensiones menores a las establecidas podrán mantenerse, aun en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial.

3. Cubiertas.

— Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas.

— La inclinación máxima de todos los faldones en caso de cubierta inclinada será de 25º.

— Los huecos correspondientes a los patios respetarán la inclinación y conformación de faldones establecidos en los puntos anteriores.

— Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasados con el faldón de cubierta, tipo velux o similar.

10.4.6. Condiciones estéticas.

1. Composición de fachadas.

a) Fachadas exteriores.

Modulación:

- * Deberán ajustarse a las tipologías tradicionales de la zona.
- * Será obligatorio el entubado de las aguas de lluvia con el fin de eliminar los canalones que vierten a la vía pública, sustituyéndolos por bajantes empotrados en la fachada.
- * No se permitirán la formación de cuerpos volados cerrados.
- * Los voladizos serán del 7'5% del ancho de la calle y siempre quedarán remetidos a 0'15 m. de la línea exterior de la acera, pudiéndose volar como máximo 0'75 m.
- * El ancho de la calle será la media de la misma, midiendo en las esquinas de manzana y a un tercio y dos tercios del largo de la misma.

b) Huecos:

- * Predominará el macizo sobre el hueco. La superficie total de éstos no será superior al 35% del total de la fachada.

En todo caso la distancia horizontal entre dos huecos consecutivos no será inferior a la anchura del mayor de los mismos.

- * Queda expresamente prohibido dejar la planta baja sea cual fuere su uso futuro, sin terminar de ejecutar y cerrar por completo y de acuerdo a una idea unitaria de diseño con el resto de la fachada tanto en forma como en materiales.

Lo anterior se habrá de cumplir en todos los casos, esté o no prevista su utilización en cualquier plazo de tiempo. Así pues, los proyectos de edificación habrán de incluir el tratamiento de fachada de los bajos del edificio. Se habrá de guardar la adecuada proporción entre macizos y huecos.

2. Acabados.

Los paramentos de fachadas a la vía pública o visibles desde ésta y medianerías al descubierto se realizarán con piedra, ladrillo visto o se revestirán con revocos de textura lisa.

Las cubiertas serán de teja árabe cerámica o de teja de hormigón coloreado en masa con el color de la cerámica.

Se admitirá la formación de zócalos de hasta 60 cm. de altura con otros materiales y colores tales como enfoscados o revocos a la tirolesa en su color o pintados de gris, mampostería de caliza vista tomada con mortero evitando la utilización de

aplacados, vitrificados, china lavada y otros acabados propios de pavimentos o paramentos interiores.

La carpintería (puertas, cercos de ventanas, contraventanas) persianas o fraileros serán o se pintarán de colores verdes o marrones medios a oscuros.

Se incentivará la recuperación de elementos tradicionales procedentes de derribos tales como rejas, portadas, etc.

3. Atenuación de impactos.

En las obras de reforma parcial de las edificaciones de reciente construcción que en su mayoría suponen un impacto negativo en la homogeneidad tipológica y ambiental del casco antiguo, se tenderá a eliminar en lo posible ese efecto, adecuándolos a lo preceptuado en los apartados anteriores.

10.4.7. Condiciones de uso.

1. El uso principal será el residencial en cualquiera de sus clases y categorías.

2. Los usos complementarios podrán ser:

- Terciario en todas sus clases.
- Dotaciones y Servicios Públicos.
- Industria en su clase de talleres domésticos.
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos. Toda promoción de más de tres viviendas deberá garantizar dentro de la parcela un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

10.4.8. Adaptación de los edificios existentes disconformes con esta ordenanza.

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas disconformes con alguno de los parámetros que se establecen para la zona, se encontrarán en situación de fuera de ordenación.

2. Cualquier tipo de obra que en ellas se acometa conllevará la adaptación a la zona de ordenanza de aquellos parámetros que le afectan.

ART. 10.5. ORDENANZA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

10.5.1. Definición.

1. Pertencen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano con el código y trama de Residencial Unifamiliar.

2. La tipología corresponde a la edificación unifamiliar aislada o adosada, o también alineada a fachada.

3. El uso principal es el residencial.

4. Se permiten todo tipo de obras reguladas en el artículo 6.7. de las presentes Normas.

5. Se establecen tres grados en función del tamaño mínimo de parcela o de la situación existente.

* Grado 1.º. Unifamiliar adosada o en hilera (U.H.). Doscientos cincuenta metros cuadrados - 250 m².

* Grado 2.º. Unifamiliar aislada o pareada. Cuatrocientos metros cuadrados - 400 m².

* Grado 3.º. Unifamiliar actual. Cien metros cuadrados - 100 m².

10.5.2. Condiciones de la parcela.

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, la superficie mínima de parcela correspondiente a su grado y las siguientes dimensiones de su lindero frontal.

* Grado 1.º. Ocho metros - 8 m.

* Grado 2.º. Doce metros - 12 m.

* Grado 3.º. Seis metros - 6 m.

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión establecida por el lindero frontal.

3. En grado 2.º, las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie mínima, y sólo si no son reparcelables, se exceptúan de las condiciones de los dos apartados anteriores, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su grado.

10.5.3. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela vendrá determinada por la aplicación a la superficie de la parcela de los siguientes coeficientes según grados:

* Grado 1.º. 1,2 m²/m².

* Grado 2.º. 1,2 m²/m².

* Grado 3.º. 1,2 m²/m².

Ocupación.

La ocupación máxima en planta respecto a la superficie de la parcela será para los diferentes grados de:

* Grado 1.º: 60%.

* Grado 2.º: 50%

* Grado 3.º: 85%.

10.5.4. Condiciones de posición de la edificación.

1. En grado 1.º la edificación se dispondrá adosada en uno de sus linderos o en hilera en un máximo de 8 viviendas. El retranqueo a vial, así como el lindero posterior y a los linderos laterales, cuando existan, será como mínimo de 3 metros. En parcelas de esquina deberán cumplirse los retranqueos en todos los frentes a vía pública. Tanto en edificaciones adosadas como en hilera, deberá existir un proyecto unitario y construirse simultáneamente.

2. En grado 2.º, la edificación se dispondrá alineada a vial o retranqueada con un retranqueo mínimo de 3 m. La separación a los linderos laterales y posteriores será igual o superior a la mitad de la altura y con un mínimo de tres metros. La edificación podrá adosarse en uno de sus linderos laterales cuando se trate en un proyecto unitario y vayan a construirse simultáneamente las dos edificaciones.

3. En grado 3.º la edificación se dispondrá adosada en sus linderos laterales y alineada a fachada. En parcelas de esquina deberán cumplirse los retranqueos por achafianamiento necesarios según el caso en su frente a vía pública para permitir el giro de los vehículos. La separación a linderos posteriores será igual o superior a la mitad de la altura con un mínimo de tres metros.

4. El espacio no ocupado por la edificación deberá tener un tratamiento ajardinado y arbolado. Podrá contar con edificaciones auxiliares que deberán cumplir con los retranqueos y cuya superficie edificada entrará en el cómputo de la edificabilidad de la parcela.

5. Se permite la construcción de sótano para uso de garaje de la vivienda. No computará a efectos de edificabilidad y no podrán exceder a la superficie ocupada por la edificación.

10.5.5. Condiciones de volumen.

1. Altura.

— La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 5.7. para la edificación alineada a vial.

— El número máximo de plantas será de dos plantas más desván de 1,20 ml. La altura máxima en metros será de 9,10 ml. Medidos desde la cota de referencia hasta el alero, para las calles de menos de 5 m. de anchura.

– El número máximo de plantas será de tres plantas para calles cuya anchura sea mayor o igual a 5 m. La altura máxima en metros será en este caso de 11,20 ml. Medidos desde la cota de referencia hasta el alero.

– La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4 m. y un mínimo de 2,50 m.

– Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique dicho proceder por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

– La altura de piso en planta primera y segunda tendrá un mínimo de 2,50 m.

– No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, depósitos, pararrayos y antenas.

2. Patios.

Se permiten patios de vivienda, siendo la dimensión mínima de cada uno de los lados de tres metros.

3. Cubierta.

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. En caso de cubierta inclinada ésta tendrá una inclinación máxima de 25 y el punto más alto de la cumbrera no superará la distancia de 4 m desde la cara superior al forjado del piso de la planta inmediata inferior.

Podrán abrirse huecos tipo velux o similar enrasados con la línea de cubierta.

10.5.6. Condiciones estéticas.

1. Se permite la formación de porches o soportales en planta baja.

2. La composición de huecos será libre. Será obligatorio el entubado de las aguas de lluvia con el fin de eliminar los canales que vierten a la vía pública, sustituyéndolos por bajantes empotrados en la fachada.

3. Los cerramientos de parcela a espacio público se compondrá de un elemento macizo de un metro de altura máxima y el resto permeable visualmente formado por perfiles metálicos o celosías.

10.5.7. Condiciones de uso.

1. El uso principal será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar. En grado 2º se permite la vivienda bifamiliar.

2. Los usos complementarios serán:

– Terciario en la clase de hotelero y despachos profesionales y comercial.

– Dotaciones y Servicios Públicos.

– Industria en su categoría de talleres domésticos.

– Aparcamiento y garaje al servicio de los usos permitidos y con una plaza, como mínimo por vivienda o por cada 50 m² de construcción residencial.

10.5.8. Condiciones particulares para promociones.

Las promociones de iniciativa oficial o pública se registrarán además de por las presentes NN.SS., por lo dispuesto en su caso en la normativa vigente para ellas (véase por ejemplo Reglamento para VPO).

Para promociones de iniciativa privada y cuando se actúe sobre parcelas mayores de 1.500 m² o se trate de la ejecución simultánea de más de tres edificios, podrá, a partir de un Estudio de Detalle, disminuirse la superficie de la parcela mínima individual creándose una de uso común a la promoción. En este caso no podrá aumentarse el número de viviendas, edificabilidad máxima, ni superar las condiciones de la edificación en el conjunto de las parcelas, ni tampoco las condiciones de volumen.

10.5.9. Adaptación de las edificaciones existentes disconformes con esta ordenanza.

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas disconformes con alguno de los parámetros que se establecen para la zona se encontrarán fuera de ordenación.

2. Cualquier tipo de obra que en ellas se acometa conllevará la adaptación a la zona de ordenanza de aquellos parámetros que le afecten.

ART. 10.6. ORDENANZA DE INDUSTRIA.

10.6.1. Definición.

1. Pertenecen a esta zona las áreas calificadas en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano con el código y trama de Industria bien adosada bien aislada-adosada.

2. La tipología corresponde a edificios industriales adosados o aislados.

3. El uso principal es el industrial.

4. Se permite todo tipo de obras reguladas en el artículo 6.7. de las presentes Normas.

5. Se establecen dos grados en función del tamaño mínimo de parcela.

Grado 1.º. Adosada. Doscientos cincuenta metros cuadrados - 300 m².

Grado 2.º. Aislada. Quinientos metros cuadrados - 500 m².

10.6.2. Condiciones de la parcela.

1. No cabrán efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, la superficie mínima de parcela correspondiente a su grado y las siguientes dimensiones de su lindero frontal.

Grado 1.º. Diez metros - 10 m.

Grado 2.º. Quince metros - 15 m.

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión establecida para el lindero frontal.

3. En grado 1.º las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie de parcela mínima, y sólo cuando no sean reparcelables, se exceptúan de las condiciones de los apartados anteriores, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su grado.

10.6.3. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela vendrá determinada por la aplicación a la superficie de la parcela de los siguientes coeficientes según grados:

Grado 1.º. 0,6 m²/m².

Grado 2.º. 0,6 m²/m².

Ocupación.

La ocupación máxima en planta respecto a la superficie de la parcela será respectivamente y para cada grado la siguiente:

Grado 1.º: 60%.

Grado 2.º: 50%.

10.6.4. Condiciones de posición de la edificación.

1. En grado 1.º. La edificación se dispondrá alineada a vial o

retranqueada un mínimo de 3 m. Se adosará obligatoriamente a los linderos laterales excepto casos de los posibles pasos de extinción de incendios existentes.

En las parcelas de esquina la edificación podrá apoyarse en la alineación exterior equivalente a lindero lateral, siempre que presente tratamiento de fachada. A lindero trasero no resulta obligatorio el retranqueo posterior; en caso de producirse no será inferior a 3 metros respetándose en todo caso los posibles cortafuegos existentes. La ocupación máxima será del 60% en la parcela edificada.

2. En grado 2.º la edificación se dispondrá retranqueada un mínimo de 5 m. La separación a los linderos laterales cuando existan será como mínimo de 3,50 metros y de 5 metros el posterior. La edificación podrá adosarse a uno o los dos linderos laterales cuando se trate de un proyecto unitario y vayan a construirse simultáneamente las edificaciones. La ocupación máxima será del 50% en la parcela edificada.

3. Se permite en todos los grados construcciones destinadas a las labores de administración, venta, distribución y servicios ligados a la propia industria. Se dispondrán en forma de bloque ocupando el frente de la parcela con un fondo máximo de 10 metros y un máximo de dos plantas. Podrán quedar adosados a la nave de fabricación.

En caso de ser exento quedará separado de cualquier otra construcción, a una distancia igual a la altura del edificio más alto.

4. El espacio no ocupado por la edificación podrá destinarse a ajardinamientos, aparcamientos, paso de vehículos y carga y descarga, permitiéndose únicamente en los retranqueos a linderos laterales y trasero el almacenamiento de productos e instalaciones auxiliares siempre que dejen un paso libre de 3,5 metros en planta y una altura libre de 4,5 metros.

En los retranqueos quedan prohibidas las construcciones auxiliares salvo cubrición para resguardo de aparcamiento, así como los depósitos de residuos no controlados. En el grado 2.º, las operaciones de carga y descarga deberán resolverse obligatoriamente dentro de la propia parcela.

10.6.5. Condiciones de volumen.

1. Altura.

— La altura máxima de la cornisa de cubierta será de 7,50 metros salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

– El número máximo de plantas será de dos plantas. El uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.

– La altura mínima libre del uso industrial será de 4,20 metros y de 3,00 metros para los usos administrativos y de servicios.

2. En caso de existir patios, estos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro sea como mínimo igual a la altura de la edificación más alta con un mínimo de cinco metros.

10.6.6. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos existentes deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

2. Las medianeras entre edificaciones distintas deberán estar dotadas del necesario aislamiento térmico, acústico y contra incendios.

3. Los cerramientos de parcela a espacios públicos se compondrán en un elemento macizo de 1 m. de altura máxima y el resto permeable visualmente hasta 2,00 metros de altura total.

10.6.7. Condiciones de uso.

1. El uso principal será el industrial.

2. Los usos complementarios serán:

– Residencial. Con la limitación de una vivienda por parcela y únicamente para labores de vigilancia de la propia industria.

– Comercial y oficinas. Ligados al proceso de producción propio sin que la superficie construida dedicada a ellos supere el 25% de la superficie edificada total.

– Dotaciones y Servicios Públicos.

– Aparcamiento y garaje al servicio de los usos permitidos. El estándar de 1 plaza de automóvil por cada 200 m² construidos deberá, resolverse dentro de la propia parcela.

10.6.8. Aceptación de las edificaciones existentes disconformes con esta ordenanza.

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas disconformes con alguno de los parámetros que se establecen para la zona se encontrarán en situación de fuera de ordenación.

2. Cualquier tipo de obra que en ellas se acometa conllevará la

adaptación a la zona de ordenanza de aquellos parámetros que le afecten.

ART. 10.7. EQUIPAMIENTOS.

10.7.1. Definición.

1. Pertenecen a esta zona las áreas tramadas en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano con el código y trama de equipamiento.

2. El uso principal es el Dotacional y Servicios Públicos.

3. Se permiten todo tipo de obras reguladas en el artículo 6.7 de las presentes Normas.

4. La tipología edificatoria estará en función del uso concreto y las áreas colindantes.

10.7.2. Condiciones de la parcela.

No se establece ninguna limitación en cuanto a la superficie mínima de parcela.

10.7.3. Edificabilidad.

La edificabilidad lucrativa de la parcela al estar destinada al uso público es nula. No obstante, se permite para los usos deportivos un coeficiente de edificabilidad de 0,4 m²/m² y de 1 m²/m² para los restantes usos.

10.7.4. Condiciones de la posición de la edificación.

Las condiciones de la posición serán las correspondientes al área donde esté enclavado el equipamiento. No obstante con carácter general se establecen un retranqueo y separación a linderos de parcelas colindantes igual a la cuarta parte de la altura de la edificación, con un mínimo de tres metros.

10.7.5. Condiciones de Volumen.

1. Altura.

– La cota de referencia se determinará según lo establecido, en función del área donde esté enclavado el equipamiento.

– La altura máxima permitida será de tres plantas y 11,80 metros.

2. Patios.

Se permiten patios en la que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea como mínimo igual a la altura de la edificación más alta con un mínimo de cinco metros.

10.7.6. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas serán las mismas que las del área donde esté enclavado el equipamiento.

10.7.7. Condiciones de uso.

1. El uso principal será el Dotacional y Servicios Públicos en todas sus clases.

2. Los usos complementarios serán:

- Residencial. Únicamente vinculado a la vigilancia del propio equipamiento.
- Aparcamiento y garaje al servicio de los usos permitidos. El estándar de 1 plaza de automóvil por cada 150 m² construidos deberá resolverse dentro de la propia parcela.

10.7.8. Adaptación de los equipamientos existentes.

1. Los equipamientos existentes a la entrada en vigor de estas Normas disconformes con algunos de los parámetros que se establecen para la zona en que se incluye, se encontrarán fuera de ordenación.
2. Cualquier tipo de obras que en ellas se acometa conllevará de adaptación de la zona de ordenanza correspondiente de aquellos parámetros que le afecten.

ART. 10.8. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

10.8.1. Definición.

1. Pertenecen a esta zona las áreas tramadas en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable con el código y trama de espacios libres y zonas verdes.
2. El uso principal es el de espacios libres.

10.8.2. Condiciones de la Parcela.

No se establecen ninguna limitación en cuanto a superficie mínima de parcela.

10.8.3. Edificabilidad.

La edificabilidad lucrativa de la parcela al estar destinada al uso público es nula. No obstante, se permite para las edificaciones auxiliares, kioscos de bebidas, puestos de periódicos, cabinas telefónicas, etc., una edificabilidad en 0,02 m²/m².

10.8.4. Condiciones de volumen.

Las edificaciones auxiliares tendrán como máximo una planta y 3 metros de altura.

10.8.5. Condiciones estéticas.

El ajardinamiento y arbolado se realizará de acuerdo con las presentes Normas.

10.8.6. Condiciones de Uso.

1. El uso principal es el de espacios libres en todas sus clases.
2. Se permiten usos compatibles como kioscos de bebidas, puestos de periódicos, cabinas telefónicas, a través de las correspondientes concesiones, todo ello al servicio del espacio libre.

REGULACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

ART. 11.1. DISPOSICIONES GENERALES.

1. Se definen 10 Unidades de Ejecución en suelo urbano, que deberán desarrollar las directrices fijadas en las Unidades de Ejecución.
2. En tanto no esté definitivamente aprobada la figura de planeamiento y/o gestión que para cada una se determina, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos de suelo relativos a las parcelas urbanas: movimientos de tierras, obras de nueva planta, modificaciones de la estructura o aspectos exteriores de las edificaciones existentes, modificación del uso de los mismos o demolición.
3. No obstante lo anterior podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; a los de demolición de edificación en situación de ruina o que suponga riesgo para personas, animales o bienes.

ART. 11.2. CONDICIONES DE URBANIZACION.

Las condiciones de urbanización serán las que determina cada ficha en lo que complementa a las ordenanzas de viario y espacios libres y a las condiciones para las obras de urbanización de estas Normas Urbanísticas.

Las alineaciones serán las definidas en la ficha correspondiente y en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo con las condiciones señaladas en cada tipo de Ordenanza.

Las rasantes se adaptarán a las existentes en los bordes del suelo urbano circundante y al terreno natural en su interior.

El proyecto de urbanización podrán efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo con las ejecuciones materiales de las obras (Art. 6.8 T.R.L.S.). Cuando se requiera ajustar alineaciones y rasantes con las limitaciones establecidas por estas Normas, será necesaria la previa redacción de un Estudio de Detalle.

FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCION

CUADRO 1

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL

Nº	SUPERF. TOTAL M ²	USOS Y TIPOLOG.	CESIONES M ²		SUPERF. NETA M ² (LUCRAT.)	Nº VIV.	DENSID VIV./Ha.
			<u>EQUIPAMIENTO</u>	<u>RED VIARIA</u>			
1	12.030	UNIFAM.	1.860	1.750	8.420	36	30
2	9.680	UNIFAM.	630	2.270	6.780	29	30
3	8.240	UNIFAM.	360	2.110	5.770	25	30
4	11.910	UNIFAM.	840	2.720	8.350	36	30
5	5.250	UNIFAM.	--	1.600	3.650	16	30
TOTAL	47.110	UNIFAMILIAR	3.690	10.450	32.970	142	30

CUADRO 2**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO****USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL**

Nº	SUPERF. TOTAL M ²	USOS Y TIPOLOG.	<u>CESIONES M²</u> <u>RED VIARIA</u>	SUPERF. NETA M ² (LUCRAT.)	% CESIONES/ /SUPERF. TOTAL
6	7.740	AIKLADA-ADOSADA	2.010	5.730	26
7	13.180	AIKLADA-ADOSADA	3.490	9.690	26
8	8.360	AIKLADA-ADOSADA	2.140	6.220	26
9	13.280	AIKLADA-ADOSADA	3.510	9.770	26
10	22.680	AIKLADA-ADOSADA	5.825	16.855	26
TOTAL	65.240	AIKLADA-ADOSADA	16.975	48.265	26