



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO

*RESOLUCION de 25 de febrero de 1998,
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación
del Territorio de Extremadura, por la que se
aprueba definitivamente la modificación
del Plan General de Ordenación Urbana,
que afecta a las Normas Urbanísticas de
Don Benito.*

A N E X O

Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Don Benito, tras las modificaciones puntuales aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio en sesión de 25 de febrero de 1998.

INTRODUCCION

OBJETO DE LA NORMATIVA

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es el de establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Don Benito incluidos los Ayuntamientos pedáneos de Conquista, Vivares, Valdehornillos, Rucas, Hernán Cortés, Gargáligas y El Torviscal.

CONTENIDO Y SIMBOLOGIA EMPLEADA

Las Normas Urbanísticas se organizan en dos Títulos y un total

de nueve Capítulos repartidos seis en el primer Título y tres en el segundo.

El Título I contiene las Normas de carácter general derivadas de los preceptos legales y reglamentos de aplicación. Se desarrolla en los seis capítulos siguientes:

Capítulo primero: «Generalidades», que contiene las Normas relativas a la naturaleza, ámbito, vigencia, efectos, contenido documental y principios generales para el proceso de desarrollo urbano.

Capítulo segundo: «Clasificación del suelo», define además las Unidades de Actuación y los tipos de usos para cada clase de suelo.

Capítulo tercero: «Desarrollo en planes y proyectos», que contiene las Normas por las que se regulan, para cada clase de suelo, los instrumentos de planteamiento de nivel inferior que habrán de redactarse en desarrollo del Plan para su concreción final y conseguir la ejecutividad de los principios establecidos por éste.

Capítulo cuarto: «Contenido de Planes y Proyectos», establece las condiciones comunes por las que se regula la redacción, documentación y tramitación de los diferentes instrumentos de planeamiento necesarios para llevar a cabo el desarrollo del Plan General.

Capítulo quinto: «Condiciones para la Actuación Urbanística», fija las condiciones que regulan la intervención de los particulares, sus derechos y deberes, frente a la actividad urbanística en cuanto al régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

Capítulo sexto: «Normas Generales de Diseño, Calidad y Uso», establece las normas que regulan la ejecución tanto de la urbanización como de la edificación y los usos contemplados en el Plan General

El Título II comprende, en tres Capítulos, las Normas Particulares aplicables a cada una de las clases de suelo establecidas por el Plan, de la forma que se indica a continuación:

Capítulo primero: Se refiere al Suelo Urbano en su conjunto y desarrolla la normativa de aplicación a cada zona del mismo, estableciéndola a nivel de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo.

Capítulo Segundo: Contiene las normas propias del Suelo Urbanizable.

Capítulo tercero: Trata de la Normativa de aplicación al suelo no urbanizable, incluyendo una regulación de las Áreas de Especial Protección, del Núcleo de Población, Construcciones Agrarias, Protección del paisaje rural y medio ambiente y protección de carreteras.

Teniendo en cuenta que estas Normas tienen como base legal los preceptos contenidos en la legislación urbanística vigente que se cita a continuación, se acompaña su relación con las siglas que le corresponden y que se utilizarán en lo sucesivo en el presente texto.

— Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo, Ordenación Urbana, RDL 1/1992, de 26 de junio, TRLS.

— Real Decreto Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y Colegios Profesionales, RDL 5/1996.

— Decreto 115/1993, de 13 de octubre, sobre adaptación de Planes Generales al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, D-115/1993.

— Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, LBRL.

— Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978 de 23 de junio B.O.E. 18-9-78). R.P.

— Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/1978 de 23 de junio, B.O.E. 18-9-78). R.D.

— Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978 de 25 de agosto, B.O.E. de 31-1-79 y 1-2-79). R.G.

— Tabla de Vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión, Disciplina, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Parcelaciones (RD 304/1993, BOE n.º 66 de 18 de marzo), TVR.

— Plan General Municipal de Ordenación Urbana. P.G.O.U.

— Plan Parcial de Ordenación Urbana. P.P.

— Plan Especial. P.E.

— Plan Especial de Reforma Interior. P.E.R.I.

— Estudio de Detalle. E.D.

GLOSARIO DE TERMINOLOGIA

A los efectos del presente Plan General cuantas veces se empleen los términos definidos en este Glosario de Terminología tendrán el exacto significado que se expresa en dichas definiciones.

Asimismo, su empleo en el Planeamiento y Proyectos que desarrollen este Plan General tendrá obligatoriamente dicho significado.

Sin perjuicio de lo anterior, los Planes y Proyectos que se redacten en desarrollo del P.G.O.U. pueden, si fuera necesario por insuficiencia de dicha Terminología, emplear nuevos conceptos que deberán acompañarse de su exacta definición referida a los términos y su significado aquí definidos.

SISTEMAS GENERALES.—Conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, equipamiento y otros servicios generales, y estructurado para atender las necesidades del conjunto de la población.

SISTEMAS LOCALES.—Conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, equipamientos y otros servicios que, además de los sistemas generales, deben contener cada una de los sectores en suelo Urbanizable y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, y cuya organización espacial o bien se regula en el suelo urbano del propio Plan General o se regulará en el planeamiento de rango inferior que se redacte para desarrollo de las previsiones de aquél.

SECTOR.—Superficie que se configura como unidad mínima de tramitación de Planes Parciales que desarrollen el Plan General en suelo urbanizable programado.

POLIGONO.—Unidad de ejecución de los Planes Parciales, cuya delimitación estará regulada por los artículos 144, 145 y 146 del TRLS de la Ley del Suelo.

ZONA.—Superficie de planeamiento homogéneo en la que se aplica una ordenanza determinada

MANZANA.—Unidad de división del suelo delimitada por alineaciones oficiales de vías o espacios públicos.

PARCELA.—Porción de terreno, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación.

PARCELA MINIMA.—Superficie mínima admisible en el proceso de parcelación y edificación.

SOLAR.—Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanización con arreglo a las normas mínimas establecidas, en cada caso, por el Planeamiento y si éste no lo concretare se precisará que la vía a que la parcela dé frente esté pavimentada, tenga encintado de aceras, si las hubiera, y disponga de los servicios de suministro de agua suficiente, desagüe y alumbrado público.

EDIFICABILIDAD.—1. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en un área determinada del suelo.

2. Se puede especificar de cualquiera de las siguientes formas:

a) Por la cifra absoluta del «volumen total edificado», expresada en m.³.

b) Por la cifra absoluta de la «superficie total edificada», expresada en m.²

c) Por la cifra relativa obtenida como cociente entre el «volumen total edificado» y la superficie del «espacio edificable de parcela», de la manzana neta o a ejes de calles, o de la zona de que se trate.

d) Por la cifra relativa obtenida como cociente entre la «superficie total edificada», y la superficie del «espacio edificable» de parcela, de la manzana neta o a ejes de calles, o de la zona de que se trate.

e) Por definición de las magnitudes características del sólido capaz que comprende la edificación.

3. La superficie sobre la que se aplica la edificabilidad vendrá siempre perfectamente definida en cuanto a su precisa delimitación, de tal forma que no quepa inducir a error.

DENSIDAD.—Es el cociente entre el número de viviendas autorizado y la superficie de suelo en que se sitúan expresada en hectáreas: son válidas aquí las mismas matizaciones que en el concepto anterior.

VIVIENDA COLECTIVA.—Tipología de edificación en que las viviendas se sitúan en edificios en los que comparten el acceso y las comunicaciones horizontales y verticales.

MANZANA CERRADA.—Tipología urbana en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimitan. Puede ser **MANZANA CERRADA COMPLETA** en la que la edificación ocupa la totalidad de su superficie exceptuando los patios de parcela o, **MANZANA CERRADA con PATIO DE MANZANA** en que la edificación ocupa solamente el fondo edificable definido entre las alineaciones exteriores e interiores.

BLOQUES ABIERTOS.—Tipología urbana en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre sí separados por espacios libres.

VIVIENDA UNIFAMILIAR.—Tipología de edificación en la que cada vivienda se dispone en una parcela independiente.

VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS.—Son aquellas que aun ocupando parcelas independientes comparten la superficie de una de sus medianerías en el lindero colindante.

VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA O FILA.—Son aquellas que aun ocupando parcelas independientes comparten la superficie de sus medianerías con las dos viviendas colindantes, formando desarrollos lineales.

EDIFICIO EXCLUSIVO.—Es aquél en todos cuyos locales se desarrollan actividades contempladas dentro del mismo uso.

ALINEACIONES.—Son las líneas que separan sobre el terreno el espacio público de la propiedad privada. Se distinguen los siguientes tipos:

Alineaciones actuales. Son los linderos de las fincas con los espacios públicos exteriores.

Alineaciones oficiales. Son las que se definen en el Planeamiento. Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

Alineaciones exteriores o de fachada. Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos exteriores, vías, calles, plazas y zonas verdes.

Alineaciones interiores. Son las que fijan los límites de los espacios edificables de parcela con el espacio libre interior público o privado.

FINCAS FUERA DE LINEA.—Son aquellas en las que la alineación oficial no coincide con la actual.

RETRANQUEOS.—Son las fajas de terreno comprendidas entre la alineaciones oficiales y la línea de fachada o edificación. La superficie así definida constituye los espacios de parcela no edificables.

PARCELA EDIFICABLE.—Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

PATIO DE MANZANA.—Es el espacio de parcela no edificable en planta definido por las alineaciones oficiales interiores.

PATIO DE PARCELA.—Son los patios situados en los espacios edificables de parcela, se dividen en dos grupos:

Patios cerrados. Cerrados en todos sus costados.

Patios abiertos. Abiertos en uno o más de sus costados.

RASANTES OFICIALES.—Son los perfiles longitudinales de las calzadas o aceras de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos de Planeamiento o Proyecto de Urbanización.

RASANTES ACTUALES.—Son los perfiles longitudinales de la vía existente o del terreno por el eje de la vía en proyecto.

ALTURA DE LA EDIFICACION.—Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado medida en el punto medio de la fachada. Podrá completarse especificando el número de plantas autorizado.

ALTURA DE LOS PISOS.—Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

ALTURA LIBRE DE PISOS.—Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

OCUPACION.—Es la relación entre la superficie ocupada por el edificio en planta baja y la de la parcela expresada en porcentaje.

SUPERFICIE OCUPADA.—Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción.

Los aparcamientos subterráneos, en los espacios abiertos y libres y en las condiciones que se fijen en cada caso, no se computarán como superficie ocupada.

SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA.—Es la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad, si están cerrados por tres o más de sus lados, y en el 50% de su superficie si están cerrados solamente en uno o dos de sus lados.

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.—Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas.

VOLUMEN EDIFICADO POR PLANTA.—Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de piso correspondiente.

VOLUMEN TOTAL EDIFICADO.—Es la suma de los volúmenes edificados por planta.

SOTANO.—Se considera como sótano la planta en la que todos los puntos de la cara inferior del techo se encuentran a igual o inferior cota de rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

SEMISOTANO.—Se entiende por semisótano toda planta cuya cara inferior del techo se encuentra en alguno de sus puntos a una cota superior a la rasante del acerado o del terreno en contacto con la edificación, e inferior a un metro.

PLANTA BAJA.—Se considera planta baja aquella cuya cara inferior del suelo se encuentra a igual o superior altura de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación y nunca a más de un metro.

ENTREPLANTA.—Se considera como entreplanta al forjado construido en el ámbito comprendido entre los forjados de planta baja y planta primera de piso que no ocupa la totalidad de la superficie de la primera y que respeta alturas libres por encima y por debajo que permiten el uso de los espacios creados con su construcción. Estas alturas nunca serán inferiores a 2,20 metros.

PLANTA DE PISO.—Se consideran plantas de piso todas aquellas que están por encima de la planta baja, antes definida, a excepción de los áticos.

ATICO.—Se considera como ático la última planta de un edificio

cuando está realizada con fachada retranqueada respecto a la «alineación de fachada» del mismo.

PORTAL.—Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.

PASAJES.—Son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales y conexión peatonal entre espacios de uso público.

PIEZA HABITABLE.—Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas, y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos o aparcamientos, etc.

PATIO MANCOMUNADO.—Es el patio de parcela que se encuentra situado sobre dos o más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan obligado fehacientemente de acuerdo en cuanto a sus cargas y beneficios.

CHIMENEAS DE VENTILACION.—Se denominan chimeneas de ventilación los espacios verticales vacíos interiores a la edificación, que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a un metro cuadrado.

ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.—1. Se denominan entrantes los espacios no cerrados que, situándose en el interior de la «alineación oficial exterior», obligan a retranquear la línea de fachada de la planta en que se producen sobre dicha alineación.

2. Se denominan salientes los espacios cerrados que, situándose al exterior de la «alineación oficial exterior», hacen avanzar la línea de fachada de la planta en que se producen sobre dicha alineación.

3. Se denominan vuelos a toda clase de construcciones que se realizan por fuera de la «alineación oficial exterior».

BALCONES, CORNISAS Y ALEROS.—1. Se denominan balcones a las construcciones voladas constituidas por un forjado de suelo visible, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado.

2. Se denomina cornisa al cuerpo volado, generalmente ornamental con molduras o sin ellas, que sirve de remate a otro.

3. Se denominan aleros las partes voladas de la cubierta, que sirven para desviar las aguas de lluvia.

VALLA.—Se denomina valla al cerramiento macizo o calado que, situado en la alineación oficial, separa el espacio público del privado.

EDIFICIOS SINGULARES.—Son aquellos que por sus condiciones particulares de uso, tipología o interés general, merezcan tal conside-

ración por parte del Ayuntamiento (teatros, templos, cines, mercados, centros comerciales, etc.).

Dichos edificios podrán estar exentos del cumplimiento de alguna de las condiciones generales de los usos y/o condiciones particulares de zona, siempre que su conveniencia o utilidad queden debidamente justificadas y no contravengan cualquier normativa de rango superior que les sea de aplicación, no pudiendo rebasar en ningún caso la altura máxima permitida, ni el volumen máximo edificable.

TITULO I NORMAS DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1.º GENERALIDADES

1.1. NATURALEZA Y AMBITO TERRITORIAL

El Plan General de Ordenación Urbana de Don Benito se redacta en el contenido y alcance previsto en los artículos 10, 11 y 12 del Título I, Capítulo I de la vigente T.R.L.S. y en los artículos 14 al 42 del Capítulo IV del Título I del R.P.

El ámbito de aplicación del Plan General comprende la totalidad del territorio del Término Municipal incluso los de los Ayuntamientos pedáneos de Conquista, Vivares, Valdehornillo, Rucas, Hernán Cortés, Gargáligas y El Torviscal.

1.2. VIGENCIA

El Plan General entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación. Para las Ordenanzas de sus Normas Urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local, LBRL.

1.3. EFECTOS

El Plan General, conforme a los artículos 131, 133 y 134 del TRLS, es un documento público, ejecutivo y obligatorio.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado en los términos del artículo 164 del R.P. y a tal efecto estará a disposición del público en donde señale el Ayuntamiento.

La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez publicada la aprobación definitiva.

La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por

cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de esas determinaciones, tanto por la administración Pública como por los particulares administrados.

1.4. DOCUMENTOS Y VALOR RELATIVO DE LOS MISMOS

El presente Plan General consta de la siguiente documentación cuyo contenido y alcance se detallan asimismo:

A) MEMORIA GENERAL

Señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

B) PLANOS DE ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO

A escalas comprendidas entre 1:50.000 y 1:5.000, expresan el modelo resultante de la ordenación establecida y la imagen de la estructura general y orgánica del territorio, incluidas las grandes infraestructuras y reflejan la dinámica de desarrollo del Plan General. Son planos sin eficacia ordenadora propia, que sirven de referencia para discernir, en caso de duda, aquellas propuestas de modificación del Plan que puedan implicar revisión del mismo.

C) PLANOS DE ORDENACION PARA LA CIUDAD DE DON BENITO

a) Plano de clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación.

A escala 1: 2.000, además de contener la clasificación del suelo y definición de los sistemas generales, establece la zonificación de éste, el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propios de cada zona, incluso los usos pormenorizados de los Sistemas Generales y los ámbitos del planeamiento de desarrollo. Como plano de ordenación prevalece en sus materias específicas sobre los demás planos.

b) Plano de Régimen, Programación y Gestión del Suelo.

A escala 1:2.000, contiene la clasificación del suelo, la delimitación de los ámbitos de planeamiento y gestión posterior y el detalle pormenorizado de las acciones a desarrollar, incluidas en el Programa de Actuación. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c) Plano de Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.

A escala 1:2.000, recoge la clasificación jerárquica del viario y la definición de alineaciones y rasante de aquellos elementos del sistema de comunicaciones que sean de nueva creación. En su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos. El desarrollo detallado de las alineaciones a escala 1: 1.000 se incluye en el conjunto de planos B-9 y en esta materia prevalecerá sobre la restante documentación gráfica.

d) Planos de Infraestructuras Básicas.

Recogen a escala 1:2.000 la Propuesta del Plan en relación con las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento, distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

D) PLANOS DE ORDENACION PARA LOS POBLADOS INCLUIDOS EN EL MUNICIPIO

a) Plano de Clasificación, Calificación. Regulación, Programación y Gestión del Suelo.

A escala 1:2.000 presentan un contenido suma del correspondiente a los planos a) y b) definidos en el punto anterior.

b) Planos de Red Viaria, Alineaciones y Rasantes e Infraestructuras Básicas.

A escala 1:2.000, corresponden en su contenido a la suma del contenido de los planos c) y d) definidos en el punto anterior.

E) PROGRAMA DE ACTUACION

Determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo referente a la realización de los Sistemas Generales, a la ejecución del suelo urbanizable y a las actuaciones en suelo urbano, completadas con las mayores especificaciones contenidas en la Memoria y en las presentes normas, vinculan al Ayuntamiento de Don Benito como administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

F) ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Recoge el contenido de evaluación económica y ejecución de las inversiones que establece el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento de Don Benito y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, pública o privada, y a la evaluación de costes.

G) NORMAS URBANISTICAS

El presente documento constituye el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Don Benito. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan 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 sobre el mismo. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Extremadura.

H) INFORMACION URBANISTICA, DIAGNOSTICO Y AVANCE

El resto de la documentación del Plan presenta un carácter informativo y manifiesta cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

1.5. PRINCIPIOS GENERALES PARA EL PROCESO DE DESARROLLO URBANO

La gestión que desarrolle el contenido y determinaciones del P.G.O.U. debe tender a eliminar las deficiencias existentes en cada clase de suelo sin incurrir en nuevas deficiencias, entendiendo por tales cualquier carencia de planeamiento urbanístico, urbanización o equipamiento previstos en el P.G.O.U.

Las actuaciones urbanísticas en cualquier tipo de suelo deberán cubrir en todo caso, y sucesiva o simultáneamente, etapas completas del proceso de desarrollo urbano, tal y como se definen a continuación:

a) Etapa de planeamiento. Comprende:

- Programación.
- Redacción del Planeamiento
 - * Parcial
 - * Especial o
 - * Reforma interior
- Redacción del Estudio de Detalle

b) Etapa de reparcelación. Comprende:

- Organización administrativa del Organismo gestor, en su caso.
- Redacción del Proyecto de Reparcelación-Compensación.
- Cesiones del suelo al Ayuntamiento y contribución a los costes de urbanización.

c) Etapa de Urbanización. Comprende:

- Redacción Proyecto de Urbanización
- Ejecución de la infraestructura general
- Ejecución de la Urbanización interior
- Cesión de las obras de urbanización.

d) Etapa de Edificación. Comprende:

- Proyecto de Edificación
- Ejecución de las obras
 - * Obra Nueva Planta
 - * Restauración
 - * Remodelación
 - * Demolición

e) Etapa de ocupación y uso de la edificación. Comprende:

- Ocupación de la Edificación
- Mantenimiento de la Urbanización
- Mantenimiento de la Edificación

Cualquier actuación urbanística que no comprenda la ejecución completa de una de estas etapas ha de considerarse como deficiente.

1.6. GRADO DE VINCULACION

Todas y cada una de las normas que concurren en una actuación urbanística tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación sin que el cumplimiento de unas, implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

CAPITULO 2.º

CLASIFICACION DEL SUELO

2.1. CLASIFICACION DEL SUELO

A los efectos del Régimen Urbanístico del Suelo éste se divide para su clasificación en tres clases de suelo:

- Urbano
- Urbanizable y
- No urbanizable

El régimen del Suelo Urbano viene regulado en las «Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo Urbano» que se contienen en el Título II de estas Normas, y en las que se fijan los usos pormenorizados, edificabilidades y demás condiciones técnicas, tanto de los terrenos como de las construcciones y de su entorno.

Asimismo, en los capítulos sucesivos se establecen para cada una de las clases de suelo antes citadas, cuya delimitación exacta se contempla en el plano correspondiente, B-3, las condiciones de desarrollo.

2.2. AMBITOS DE PLANEAMIENTO DE SEGUNDO GRADO

A fin de establecer las condiciones específicas de actuación, dentro de cada clase de suelo se han definido alguno o todos de los siguientes tipos de ámbito de planeamiento de segundo grado:

a) UNIDAD DE ACTUACION

Esta denominación debe entenderse referida a la UNIDAD DE EJECUCION definida en el TRLS.

Que es la unidad mínima para la ejecución del planeamiento definido por el P.G.O.U. en el suelo urbano mediante PERI o Estudios de Detalle. Coincide en algunos casos con la unidad mínima de gestión para reparto de cargas y beneficios.

b) SECTOR

Que es la unidad mínima de actuación para la ejecución del planeamiento definido por el P.G.O.U. en el suelo urbanizable programado.

c) ZONA

Que es la superficie de carácter homogéneo en cuanto a ordenación y uso del suelo.

d) MANZANA

O conjunto de parcelas comprendidas en un área cerrada limitada por alineaciones oficiales de vías o espacios públicos.

e) PARCELA

Que es la superficie de terreno unitario bajo una misma propiedad, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación.

2.3. USOS DEL SUELO

En el suelo urbano se han definido los usos pormenorizados cuya regulación se contiene en las Ordenanzas.

En suelo urbanizable se definen para cada sector los usos globales y sus intensidades.

A tal efecto se definen los usos principales, compatibles y prohibidos o excluyentes.

Son usos principales los que predominan sobre los demás en cantidad y calidad, dando sus características al ámbito a que se aplican.

Son usos tolerados o compatibles aquéllos que se admiten en el ámbito considerado en proporción siempre inferior a la del uso principal con el que son compatibles.

Son usos prohibidos los que se consideran incompatibles con el dominante dentro del ámbito considerado.

Para calcular, y obtener la INTENSIDAD DE USO GLOBAL se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por el mismo, haciendo exclusión de las superficies de terrenos destinadas a Sistemas Generales.

La intensidad de uso se fija en todos los casos como EDIFICABILIDAD bruta en m.² de construcción por m.² de suelo.

CAPITULO 3.º

DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS

3.1. REGLAS GENERALES

El P.G.O.U. se desarrollará según las distintas clases de suelo como se indica a continuación:

a) EN SUELO URBANO

Mediante Planes Especiales de Reforma Interior, Plan Especial de Protección del Area Central del Casco, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización o bien directamente mediante Licencia de Edificación en el caso de solares ajustados a Plan, otorgada al correspondiente proyecto de obra.

b) EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Mediante Planes Parciales, Estudio de Detalle, Proyectos de Compensación o Reparcelación, Proyectos de Urbanización y Licencias de Edificación.

c) EN SUELO NO URBANIZABLE

Exclusivamente mediante Licencia de Edificación para los casos establecidos en los arts. 15 y 16 del TRLS.

d) SISTEMAS GENERALES

Podrán desarrollarse mediante Planes Especiales cualquiera que sea la clasificación del suelo.

e) SISTEMAS LOCALES

En suelo urbano podrán desarrollarse mediante Planes Especiales.

3.2. DESARROLLO EN SUELO URBANO

a) Para aquellos solares que tengan, de acuerdo con la definición establecida en el artículo 14 del TRLS apartados 1 y 2, señalamiento de alineaciones y rasantes y el grado de urbanización exigible, es decir, servicios de suministro de aguas y energía eléctrica y acometida de saneamiento a pie de parcela, además de dar frente a calle con calzada pavimentada y encintado de aceras, la actuación se ceñirá exclusivamente a la edificación mediante la oportuna Licencia de Obras, ajustada a las normas particulares que le correspondan según las Ordenanzas establecidas en el Título II de esta Normativa.

b) En las superficies de suelo urbano cuya urbanización no alcance los

niveles que se definen en el Capítulo 5.9 como mínimo, es obligatoria la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de urbanización con el contenido que sea necesario.

c) En los casos en que según el grado de desarrollo alcanzado en el área de que se trate, sea necesario adaptar, reajustar o establecer alineaciones y rasantes, completando las ya definidas en el Plan General en las condiciones fijadas por éste, o bien efectuar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del propio P.G.O.U. o completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios resultantes de la ordenación de volúmenes, será obligatoria la redacción y aprobación de Estudios de Detalle en los términos establecidos en la TRLS y R.P.

Siempre que se pretenda actuar sobre áreas que abarquen más de la mitad de una manzana completa será también obligatoria la redacción de Estudio de Detalle.

d) En el ámbito del área central del casco se recomienda redactar un Plan Especial de Protección que establezca, con la necesaria previsión, la defensa del patrimonio edificado y el conjunto de actuaciones que deban llevarse a cabo en orden a la revitalización y recuperación de la zona.

3.3. DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Las previsiones del P.G.O.U. para esta clase de suelo deberán desarrollarse mediante la redacción y tramitación de Planes Parciales por sectores completos definidos en el P.G.O.U.

A su vez estos Planes Parciales pueden ser desarrollados por E.D. y P.U.

En casos necesarios, para el desarrollo de infraestructuras correspondientes a los sistemas generales que componen la estructura general y orgánica del mismo, se redactarán y aprobarán P.E.

3.4. DESARROLLO EN SUELO NO URBANIZABLE

De acuerdo con las prescripciones de la TRLS en el Suelo no Urbanizable no son posibles otras actuaciones que las derivadas de la aplicación de los artículos 15 y 16 del TRLS de acuerdo con la regulación contenida en las normas específicas de este P.G.O.U.

Por tanto, no es posible acometer ninguna actuación tendente a la urbanización de esta clase de suelo, o a la creación de núcleos de población tal y como queda definido en este P.G.O.U., excepto en las cuatro áreas de suelo no urbanizable en las que el Plan General permite proseguir el desarrollo ya existente de vivienda unifamiliar de carácter rural bajo determinadas condiciones específicas que se regulan en las presentes Normas (Art. 9.5.1. a 9.5.7).

Podrán redactarse Planes Especiales para la creación de sistemas generales o equipamientos compatibles con este tipo de suelo.

CAPITULO 4.º

CONTENIDO DE PLANES Y PROYECTOS

4.1. SIN CONTENIDO

Por modificación de las NN.UU. del P.G.O.U. aprobadas definitivamente el 25-2-98 por la C.U.O.T.E.X.

4.2. PLANES PARCIALES

4.2.1. Redacción y tramitación.

La redacción, documentación y tramitación de los P.P. se ajustará a lo previsto en la Ley del Suelo, en estas Normas Urbanísticas y en las demás disposiciones aplicables vigentes.

4.2.2. Programación.

Con objeto de garantizar la coordinación de las inversiones públicas y privadas necesarias, los P.P. habrán de contener obligatoriamente las siguientes determinaciones de Programación:

a) Desarrollo de los sistemas de estructura General que se le asignen en el presente Plan General, incluyendo las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes.

b) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios previstos.

4.2.3. Inserción en la estructura urbanística existente.

Los P.P. deberán contener asimismo la justificación de la necesidad de la actuación y de las determinaciones señaladas en el apartado anterior, acompañando la Memoria de los anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales y especialmente los que se refieren a las obligaciones a asumir por los propietarios para garantizar la adecuada inserción del planeamiento parcial en la estructura urbanística existente.

4.2.4. Respeto del P.G.O.U. por los P.P.

Los P.P. no podrán modificar en ningún caso las determinaciones del presente P.G.O.U., de acuerdo con lo establecido por el artículo 83, TRLS.

4.2.5. Contenido conceptual y documental de los P.P.

Será el especificado para los mismos en el TRLS y el R.P.

4.3. PLANES ESPECIALES

4.3.1. Redacción y tramitación.

La redacción, documentación y tramitación de P.E. se ajustará a lo prevenido en la LS., en este P.G.O.U. y en las demás disposiciones aplicables vigentes.

4.3.2. Ambito de redacción de P.E.

Los P.E. se redactarán con el ámbito que su finalidad exija.

4.3.3. Respeto del P.G.O.U. por los P.E.

a) Los P.E. no incluidos en el artículo 84 del TRLS desarrollarán las previsiones contenidas en estas Normas.

b) Los P.E. que contemplen operaciones de reforma interior no previstas por el P.G.O.U. no podrán modificar la estructura fundamental de éste, debiendo justificar su necesidad o conveniencia y su coherencia e incidencia sobre el mismo, de acuerdo con lo establecido por el artículo 84 de TRLS.

c) A estos efectos, se considera estructura fundamental de los P.G.O.U. la estructura general y orgánica y los usos globales con sus intensidades previstas en estas Normas.

4.3.4. Contenido conceptual y documental de los P.E.

Será el especificado para los mismos en la TRLS y el R.P.

4.4. ESTUDIOS DE DETALLE

4.4.1. Objeto.

a) los Estudios de Detalle podrán redactarse, de acuerdo con la Ley del Suelo que los regula en el artículo 91, como un instrumento de definición detallada de los últimos extremos del planeamiento, situándole entre los planes de ordenación que contienen determinaciones del nivel del Plan Parcial y las licencias de edificación.

b) Los Estudios de Detalle sólo podrán redactarse, en el suelo urbano, para aquellas áreas que dispongan de las especificaciones a que hacen referencia los apartados b, c, e y f del apartado 3.A del Art. 72 del TRLS, o bien tengan definitivamente aprobado un Plan Especial de Reforma Interior, así como en el suelo urbanizable cuando existan Planes Parciales aprobados.

4.4.2. Finalidades.

a) Los Estudios de Detalle tienen como finalidad completar alguna de las determinaciones del Plan hasta el nivel exigido en los puntos c, e y f del apartado 3.A del Art. 72 del TRLS, en lo referente a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, respetando

siempre las especificaciones de altura máxima, volumen y aquellas que se fijan en el Plan General o en los P.P.

b) También pueden redactarse para fijar la ordenación concreta de los volúmenes de cada parcela en desarrollo del planeamiento de orden superior definitivamente aprobado.

4.4.3. Limitaciones.

Los Estudios de Detalle no podrán en ningún caso utilizarse para:

- a) Cambiar la calificación del suelo.
- b) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el Plan que desarrollan.
- c) Establecer nuevas ordenanzas.
- d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- e) Originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o a la actuación que se realice.
- f) Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas y volúmenes máximos de edificación permitidos o la densidad o intensidad de uso autorizadas.
- g) Alterar el uso exclusivo o dominante establecido por el planeamiento superior.

4.4.4. Documentación.

Los Estudios de Detalle deberán estar compuestos de Memoria y Planos.

—A) Memoria. La Memoria constará de:

- a) Justificación de la procedencia de su redacción y de la solución adoptada.
- b) Si se trata de establecer alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas en suelo urbano o reajustando y adaptando las previstas, se hará referencia al tipo de Planeamiento o Norma en que se apoya, reseñando cuáles son las condiciones que dichos documentos fijan para su desarrollo.
- c) Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales ni se modifican las superficies correspondientes a espacios libres.
- d) Si se trata de ordenar volúmenes en suelo urbano, indicará qué especificaciones desarrolla, bien referidas al Plan General, Plan Parcial o Especial, según los casos.
- e) Justificación demostrativa de que no se aumentan los volúmenes edificables permitidos, ni la ocupación de suelo ni las alturas, ni se incrementa la densidad de población, así como que no se alteran los usos establecidos por el Plan.

f) Cuando se trate de Estudios de Detalle cuya necesaria redacción figura expresamente en el Planeamiento, justificarán adecuadamente el cumplimiento de sus determinaciones.

g) Se incluirán en todo caso, y como anexo, una expresa referencia a las condiciones en que se ha realizado la información pública, sus resultantes y la decisión que, como consecuencia haya adoptado la Corporación.

—B) Planos. A escala mínima de 1:500. En función de las previsiones y alcance del Estudio de Detalle, éste incluirá como mínimo:

- a) Plano de situación en relación con la ciudad.
- b) Plano parcelario o de delimitación.
- c) Plano de ordenación vigente.
- d) Plano del estado actual de los terrenos y de la edificación.
- e) Planos, debidamente acotados, que reflejen en detalle la ordenación proyectada, incluyendo como mínimo las alineaciones de la red viaria.

4.5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4.5.1. Objeto.

- a) Los Proyectos de Urbanización son Proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de los P.G.O.U. y en suelo urbanizable, la realización material de los P.P.
- b) También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de P.E.R.I., de los Sistemas Generales, y de los Planes Especiales, en su caso.
- c) Los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el planeamiento prevea en cuanto a obras de urbanización.
- d) En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación.

4.5.2. Servicios urbanos mínimos exigibles.

Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos incluso teléfonos, de acuerdo con las exigencias del Capítulo 6.º de estas Normas, sobre diseño y calidad de la Urbanización.

4.5.3. Documentación.

La documentación de los Proyectos de Urbanización se ajustará

además de a los requisitos legales y reglamentarios vigentes, al contenido de las instrucciones existentes en la materia.

4.5.4. Condiciones y garantías.

En los Pliegos de Condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

4.5.5. Proyectos de obras.

Constituyen proyectos cuya finalidad es llevar a la práctica obras de urbanización de carácter puntual o de infraestructura o servicios con carácter parcial. Contendrán las determinaciones de los Proyectos de Urbanización que sean necesarias en función de su finalidad específica.

4.6. PROYECTOS DE EDIFICACION

4.6.1. Contenido.

Los Proyectos de Edificación, ya sean de obras de reforma o de nueva planta, se ajustarán, en cuanto a forma y contenido, a lo establecido en las disposiciones vigentes, debiendo ir suscritos por técnico competente y con visado colegial.

4.6.2. Dirección Facultativa.

La Dirección Facultativa de las obras previstas será llevada a cabo por técnicos legalmente capacitados.

4.6.3. Demoliciones y Proyectos de nueva edificación.

No podrán autorizarse demoliciones de edificios que no vayan acompañadas del compromiso de nueva edificación, salvo en aquellos supuestos en los que la demolición no conlleve o pueda llevar aparejada ésta. Para ello, sea necesario tramitar simultáneamente ambos proyectos, de demolición y nueva edificación, a los efectos del otorgamiento, asimismo simultáneo, si procede, de ambas autorizaciones.

CAPITULO 5.º

CONDICIONES PARA LA ACTUACION URBANISTICA

5.1. INTERVENCION DE LOS PARTICULARES EN LA GESTION Y DESARROLLO DEL PLAN

Los particulares podrán redactar P.P., P.E. y E.D. en desarrollo de este P.G.O.U., y en los términos concretados por las presentes Normas Urbanísticas.

Los P.P. y P.E. de iniciativa particular deberán contener las prescripciones exigidas por los artículos 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 y 90 del TRLS.

5.2. REGIMEN URBANISTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO

El P.G.O.U. concreta el régimen urbanístico en relación con los límites de las facultades del derecho de propiedad del suelo y de las construcciones, sin perjuicio del necesario desarrollo, en su caso en P.P. dentro del marco de lo dispuesto en el TITULO I, Cap. 5, II y III del TRLS, ambos inclusive.

5.3. DEBERES Y CARGAS URBANISTICAS

Son deberes y cargas urbanísticas, dependiendo de la clasificación del suelo, según lo establecido en el resto de la Normativa y en la Ley, los que se establecen en los siguientes apartados del presente artículo:

A) Efectuar las cesiones gratuitas siguientes:

a) En las unidades de actuación previstas en suelo urbano se deberá ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio de aquéllas, conforme a lo establecido en el artículo 205 del TRLS.

b) Terrenos destinados a sistemas generales, en el suelo urbanizable programado, cuya compensación esté prevista a través del mecanismo del aprovechamiento medio.

c) Terrenos destinados a sistemas locales, cuya cuantía nunca podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación de los estándares establecidos en las condiciones de calidad de las presentes Normas y, en su caso, en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, que comprenderán los destinados a:

- 1) Sistema viario (calles, plazas y aparcamientos).
- 2) Sistema de espacios libres de dominio público: parques y jardines públicos.
- 3) Centros docentes y culturales públicos.
- 4) Instalaciones deportivas públicas y de recreo y expansión, de carácter público.
- 5) Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

d) El suelo necesario para edificar el 10% del aprovechamiento reconocido al sector, debidamente urbanizado, en el suelo urbanizable.

B) Costear la urbanización con arreglo a lo establecido por los artículos 59, 60, 61 y 66 R.G., tanto en lo relativo a los sistemas locales del Sector o unidad de actuación como a la conexión de

las redes correspondientes con las generales en el exterior de los mismos.

C) Prever y, en su caso, ejecutar conforme al planeamiento, el equipamiento adecuado a las dimensiones y la finalidad de la actuación.

D) Cumplir los plazos previstos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (compensación, reparcelación, etc.) y ejecución (urbanización y edificación), especialmente, en este último aspecto, en cuanto a la construcción de las dotaciones sociales, comerciales y escolares previstas. Para ello, se estará a las siguientes normas:

a) Los P.P. y, en su caso, los P.E., y Proyectos de Urbanización, deberán establecer con precisión los plazos en que deba producirse su ejecución, así como la ejecución de la edificación. Estos plazos, si no se hubiese establecido lo contrario, comenzarán a contarse desde el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva.

b) En el caso de que no se hubiesen fijado en las figuras de planeamiento citadas, con arreglo a lo establecido en los apartados anteriores, se aplicarán los siguientes plazos máximos a contar, excepto en el último caso, desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva.

1) Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación; si se actuara por el sistema de compensación: 1 año.

2) Iniciación de las obras de urbanización: 2 años y medio. A estos efectos no se considerará interrumpido el cómputo del plazo por el sometimiento a aprobación del Proyecto de Urbanización cuando éste incumpla las determinaciones legales o del planeamiento que desarrolle.

3) Edificación: solicitud de licencia: 4 años.

4) Ultimación de las obras de edificación: según las especificaciones de la licencia o lo determinado en el artículo 5.6.2. de las presentes Normas.

E) Cumplir cualesquiera otros deberes que se impongan en el planeamiento de desarrollo de este P.G.O.U.

5.4. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Deberes según la clase de suelo:

a) Los propietarios de suelo urbanizable están sujetos a todos los deberes y cargas especificados en el artículo anterior.

b) Los propietarios de suelo urbano estarán sujetos a los deberes y cargas siguientes:

1) Los descritos en el apartado 5.3. A a) anterior.

2) Los descritos en los apartados 5.3. B), 5.3. C), 5.3. D) y 5.3. E) anteriores.

5.5. DERECHOS DE ASOCIACION PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANISTICOS

A los efectos del adecuado cumplimiento por los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso, exigirá la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística. Estas entidades podrán revestir no sólo las formas: reguladas en el Reglamento de Gestión Urbanística, sino también las de asociaciones de contribuyentes previstas en la legislación de régimen local, en el caso de actuaciones aisladas, con imposición de contribuciones especiales, o de asociaciones de régimen general, en otro caso.

En todo caso, a los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se seguirán las siguientes reglas:

a) La ejecución de los Planes, cuando se realice por compensación o cooperación, dará lugar, respectivamente, a la constitución de las correspondientes Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de Propietarios, estas últimas por iniciativa de los propietarios o del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 191.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) La ejecución de los sistemas generales y de cualesquiera otros análogos, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de los correspondientes P.P., se lleve a cabo a través de proyectos de obras ordinarias con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la distribución y recaudación de dichas contribuciones.

c) Toda nueva unidad urbanística resultante de la urbanización y edificación de polígonos en suelo urbanizable o de posibles operaciones de reforma interior, deben contar, a la finalización de la ejecución del Plan correspondiente, con su propia entidad de conservación, creada ex novo o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

5.6. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

5.6.1. Tramitación del Planeamiento.

Las actuaciones urbanísticas que requieran de la formación y aprobación de Planes o Proyectos, o de algún tipo de autorización previa, habrán de sujetarse a las Normas de procedimiento legal y reglamentario previstas.

5.6.2. Actos sujetos a obtención de Licencia Municipal.

a) Relación:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística vigente (R.D.U.) estarán sujetos a la obtención previa de licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.
- 2) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 3) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 4) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 5) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo.
- 7) Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8) Las parcelaciones urbanísticas.
- 9) Los movimientos de tierra tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- 10) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11) Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 1 del artículo 136 de la Ley del Suelo.
- 12) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
- 13) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 15) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

17) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18) Las segregaciones de fincas en los cuatro áreas de Suelo No Urbanizable Común, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

19) Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

b) Competencia, procedimiento y efectos.

La competencia para otorgar licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por el TRLS.

Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley del Suelo, del P.G.O.U. y Planeamiento de desarrollo, legalmente aprobados y su concesión o denegación deberá ser motivada.

Las licencias de edificación de nueva planta, reforma o ampliación, demolición y parcelación tendrán por objeto comprobar que el proyecto presentado se ajusta al ordenamiento urbanístico aplicable.

Las licencias de primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones y las de apertura de locales tendrán por objeto comprobar que la construcción, reforma, ampliación o demolición y las instalaciones se ajustan íntegramente a las previsiones del proyecto previamente aprobado por el Ayuntamiento al conceder las licencias de obra. A toda solicitud de este tipo de licencias se acompañará Certificación, expedida por técnico competente, acreditativa de las medidas de seguridad del edificio, local, recinto o instalaciones.

Cuando se trate de edificios, locales o instalaciones en los que se vaya a desarrollar alguna actividad a la que sea de aplicación el Reglamento A.M.I.N.P. deberá tramitarse, previamente a la licencia de obra, la licencia de apertura de la actividad o de la instalación.

Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad no podrán formalizar ningún contrato definitivo, sólo los provisionales para la ejecución de las obras y mientras duren éstas, sin que se acredite por el solicitante el otorgamiento de la licencia de primera ocupación o utilización y de apertura, en su caso.

El procedimiento se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones del TRLS o del P.G.O.U. y demás normas reguladoras.

Las licencias a que se refiere el punto 5.6.2. caducarán, salvo prórroga, a los seis meses de su concesión, a menos que en dicho plazo se haya efectuado, como mínimo, una parte de obra que corresponda al 15% de la misma, medido sobre el presupuesto aprobado por la Corporación Municipal.

Será igualmente causa de caducidad de la licencia el incumplimiento de los siguientes plazos máximos contados a partir de la fecha de su concesión y utilizando el mismo baremo de medida que para el plazo anterior:

- 1) Realización del 50% de la obra: 15 meses.
- 2) Realización del 100% de la obra: 30 meses.

CAPITULO 6.º

NORMAS GENERALES DE DISEÑO, CALIDAD Y USO.

SECCION 1.ª

NORMAS SOBRE DISEÑO Y CALIDAD DE LA URBANIZACION

6.1.1. Sistema viario.

Las características de las vías de nueva creación del Sistema General viario que se definen en el Plan General deberán conservar las dimensiones que se especifiquen en el plano correspondiente en cuanto a perfil transversal y reservas de suelo y cumplirán además las exigencias contenidas en la vigente Ley de Carreteras.

En cuanto a las vías que surjan de la redacción de los Planes Parciales en suelo urbanizable responderán a las necesidades para las que se proyectan en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

Las vías incorporadas al casco antiguo deberán acomodar su tratamiento y pavimentación al carácter tradicional del mismo.

En las vías existentes del casco antiguo, no se permiten cambios en las alineaciones ni rasantes actuales, salvo los previstos en el P.G.O.U. o instrumentos que lo desarrollen.

6.1.2. Abastecimiento de agua.

En las previsiones de agua de los Planes y Proyectos de Urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de los dos componentes siguientes:

- a) Agua potable para usos domésticos a razón de 200 litros/habitante/día.
- b) Agua para destinos secundarios según el uso de la ordenación que se prevea con un mínimo de 50 litros/habitante/día

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

Los diámetros interiores mínimos de la red cuyo diseño deberá estar justificado en los cálculos correspondientes, serán:

- Tubería de distribución: 150 mm.
- Red de riego: 80 mm.
- Tubería de servicio para hidrantes: 100 mm.

6.1.3. Red de evacuación.

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas, pozos negros o asimilables en el suelo urbano y urbanizable. Los Proyectos de las redes de evacuación deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 3,00 m/seg.
- b) Pozos de registro visitables en entronques de ramales o en distancias no superiores a 50 m.
- c) La sección mínima de la red será de 200 mm. y su trazado seguirá el de la red viaria y espacios libres de uso público, cuando otra solución no fuera técnicamente posible en este último caso.

6.1.4. Red de suministro de energía eléctrica.

El cálculo de las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión actualmente vigente; todo ello en base a una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-O-OI y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad para Viviendas Sociales, en función del grado de electrificación correspondiente.

Todas las instalaciones eléctricas en suelo urbanizable se realizarán mediante redes de distribución subterráneas y satisfarán las condiciones establecidas en los Reglamentos y en las Normas de la Compañía Suministradora.

6.1.5. Tratamiento de los espacios libres de uso público.

Los Proyectos de Urbanización deberán contener obligatoriamente las partidas consignadas en presupuesto que correspondan a plantación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juego de niños, y red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado.

SECCION 2.ª

NORMAS TECNICAS DE DISEÑO Y CALIDAD DE LA EDIFICACION

Las viviendas y los servicios comunes de los edificios de nueva planta deberán cumplir las condiciones exigidas por las Normas Técnicas de Diseño y Calidad que se expresan a continuación.

En las obras de restauración, remodelación o ampliación de edificios se compatibilizará el mayor nivel de cumplimiento posible de estas Normas Técnicas con las características de la edificación existente.

6.2.1. Parcela mínima en suelo urbano.

En suelo urbano, a efectos de nuevas parcelaciones y/o segregaciones, en usos residenciales y comerciales, se establece como parcela mínima la que presente las siguientes dimensiones:

* Fachada mayor o igual a cinco (5) metros

* Superficie mayor o igual a cien (100) metros cuadrados.

6.2.2. Condiciones de las parcelas a efectos de su construcción.

1.—Para que una parcela en suelo urbano pueda ser edificable deberá reunir las condiciones establecidas en el artículo 6.2.1.

2.—No obstante, serán también edificables aquellas parcelas que sin cumplir dichas condiciones puedan acreditar documentalmente su configuración con anterioridad al 17 de julio del 1991, fecha de la publicación de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, dicha documentación será: escritura pública, certificación catastral y/o recibo de la contribución urbana.

6.2.3. Altura de la edificación.

1.—Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas de zona señalen ambos tipos, habrá de cumplirse el más restrictivo.

2.—Con carácter general, la altura de la edificación en suelo urbano será la definida en los planos B-3.

3.—Se fija con carácter general para suelo urbano y para edificaciones de nueva planta como altura mínima a construir la de una (I) planta.

En aquellos frentes de manzana en los que la altura máxima prevista sea de cinco (V) plantas, la altura mínima a construir en obras de nueva planta será de tres (III), en los que la altura máxima prevista sea de cuatro (IV) la altura mínima a construir será de dos (II) plantas y en los que la altura máxima prevista sea de tres (III) plantas, la altura mínima a construir será de una (I) planta.

No obstante, se permitirán las obras de reforma, rehabilitación y ampliación de las edificaciones existentes que incumplan la altura mínima, siempre que la edificación no tenga la consideración de fuera de ordenación.

4. En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada. Si ésta no excede de 20 m. de longitud, si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros. En calles con pendiente igual o superior al 6% será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios cada 20 metros de distancia.

6.2.4. Altura de la edificación en las intersecciones de dos calles con diferente número de plantas en los planos B-3.

Se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor número de plantas a lo largo de la calle de menor número de plantas,

hasta una longitud máxima igual al fondo edificado y siempre menor de 25 metros medidos desde el vértice de ambas calles. A partir de este fondo se aplicará la altura correspondiente a la calle de menor número de plantas. El paramento al descubierto por el cambio de alturas deberá ser tratado en su acabado como fachada y se podrán abrir huecos en ella, si la situación lo permite, con arreglo a lo establecido en el Código Civil.

6.2.5. Casas con fachadas opuestas a calles de diferente número de plantas.

En este caso se tomará para cada calle la altura correspondiente definida en los planos B-3. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima definida siempre por debajo del plano inclinado a 30° con el horizontal que pasa por la línea de cornisa de la fachada más baja.

6.2.6. Altura de patios de parcela.

La altura del patio se medirá desde el nivel de piso del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica, si lo hubiere.

6.2.7. Altura en edificación abierta.

La altura máxima deberá cumplirse en todas las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno definitivo resultante del proyecto de edificación, con el mismo criterio establecido en el apartado 4 del artículo 6.2.3.

6.2.8. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Por encima de la altura máxima permitida, se autorizan construcciones destinadas a petos hasta de 1,20 metros, caja de ascensores, escaleras, depósitos, trasteros, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca.

En el caso de edificios de viviendas con cubierta inclinada el espacio generado bajo la misma podrá destinarse igualmente al uso de vivienda.

Con excepción de las cajas de escaleras, ascensores y elementos singulares de ornamentación o remate de la fachada del edificio, que podrán exceder del volumen que se define a continuación, las construcciones admitidas deberán quedar inscritas dentro del volumen limitado por la altura de cumbrera y los planos virtuales trazados, con una pendiente no superior a 30°, desde la línea horizontal de altura máxima de fachada y desde la línea horizontal de altura máxima en el límite posterior de la edificación en la planta inmediatamente inferior, incluyéndose en esta altura máxima la correspondiente al peto.

6.2.9. Paramentos al descubierto.

Todos los paramentos de esta naturaleza, sean medianeros o no, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas.

6.2.10. Sótanos y semisótanos.

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,20 metros, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o elemento estructural que pudiere colgar por debajo de éste.

3. A los efectos de protección del patrimonio edificado, en las zonas I y II, el plano del pavimento del sótano no rebasará en ningún punto la cota de 4 metros bajo la rasante de la calle o terreno.

6.2.11. Entreplantas.

1. En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas.

2. La ocupación máxima de la entreplanta será del 50% de la superficie construida del local.

3. La altura libre por encima y por debajo del forjado de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros.

4. La entreplanta formará parte de la planta baja, no pudiendo tener acceso independiente de la misma, sino solamente a través del propio local comercial.

6.2.12. Medición de la edificabilidad.

1. En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados, el 50% de las terrazas cerradas por uno o dos de sus costados, así como los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, etcétera. Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura de 1,50 metros o más sobre la rasante de la acera, se incluirá en la medición de edificabilidad, cualquiera que sea el uso a que se destine.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta no se incluirán los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres y públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las edificaciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidas con estructura ligera desmontable, los

elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósito u otras instalaciones generales del edificio.

Tampoco computarán las construcciones permitidas por encima de la altura máxima del edificio. Asimismo, tampoco consumirán edificabilidad, en edificación abierta, las plantas bajas diáfanas en la cuantía de superficie que reciba este tratamiento.

6.2.13. Tipologías de edificación.

En los planos B-3 y C-1 se ha definido, para todas y cada una de las manzanas del suelo urbano, la tipología de edificación que le corresponde. Esta definición se concreta mediante un código compuesto por la letra M y un subíndice. El significado correspondiente es el siguiente:

M₁: Manzana completa, cerrada sin patio de manzana, en consecuencia sólo con posibles patios de parcela.

M₂: Manzana cerrada con patio de manzana, obtenido al fijar un fondo máximo edificable de 25 metros.

M₃: Manzana con tipología de edificación abierta.

M₄: Manzana de edificación en vivienda unifamiliar, en disposiciones aisladas, adosada de dos en dos, o en hilera, de acuerdo con lo que se especifica en las normas particulares de Zona.

M₅: Manzana de edificación en tipología industrial, cuya disposición se concreta en las normas particulares de Zona.

M₆: Manzana de edificación tradicional existente en poblados.

M₇: Manzana destinada a ensanche de poblados, cuya edificación deberá responder a la tipología M_g, debiendo ser definida su ordenación mediante Estudio de Detalle.

6.2.14. Patios de manzana

1. En los patios de manzana, correspondientes a la tipología M₂ se permite la construcción del cien por cien de la planta baja, siempre que el uso no sea el de vivienda. Estas edificaciones podrán protegerse por cubiertas a dos o más aguas, siempre que el arranque de dicha cubierta esté a la altura del forjado del techo de la planta baja y cuya cumbrera no supere la altura del antepecho de la ventana más baja del primer piso.

2. En los patios de manzana, previstos en las Unidades de Actuación, que se encuentren destinados a espacios libres de uso público, no se admiten más construcciones que las subterráneas con destino a garajes-aparcamientos, con cubierta que permita, al menos, en un 70% de su superficie, una capa de tierra para ajardinamiento, de 0,80 metros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la superficie piramidal que se apoye en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores

en la altura de la rasante de las calles y con vértices en el punto más alto de dicho perímetro. No se permitirán en estos garajes-aparcamientos más que la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

6.2.15. Patios de parcela cerrados

1. Patios en viviendas unifamiliares, tipología M₄

a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H: 3, con mínimo de trescientos centímetros.

b) Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que doce (12) metros cuadrados.

2. Patios en otras tipologías edificatorias.

a) Las dimensiones mínimas de los patios de parcela cerrados se establece del siguiente modo:

* En caso de que abran a los mismos piezas habitables se establece en función del número de plantas a las que procuran iluminación y ventilación del modo definido en el apartado b.

* En caso de que abran a los mismos, escaleras y piezas destinadas a otros usos se establece en función de la altura H del patio medida en la forma citada en el artículo 6.2.6., de modo que la distancia entre paramentos frontales no será inferior a 0,16 H.

b) El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas de los patios para el caso en que abran al mismo piezas habitables.

DIMENSIONES MINIMAS		
N.º DE PLANTAS	SUPERFICIE	DISTANCIA
1	6 m. ²	2,00 m.
2	8 m. ²	2,00 m.
3	9 m. ²	3,00 m.
4	10 m. ²	3,00 m.
5	12 m. ²	3,00 m.
6	14 m. ²	3,00 m.

c) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la distancia mínima establecida para cada caso en el cuadro anterior.

d) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendándose a lo establecido en el artículo 6.2.17.

e) En obras de ampliación de edificios, las dimensiones de los patios en las plantas de ampliación deberán ajustarse a las definidas en el cuadro del apartado b.

6.2.16. Patios abiertos.

Se permiten los patios abiertos a fachada con las siguientes condiciones:

—Anchura mínima de cuatro (4) metros.

—Su profundidad no será superior a su anchura.

—La anchura total de los patios abiertos no será superior a la mitad de la longitud de fachada del edificio.

6.2.17. Patios mancomunados.

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

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

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

2. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a contar de la rasante del terreno del patio más bajo.

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

4. En todo caso será de aplicación la normativa de PATIOS CERRADOS.

6.2.18. Cubierta en patios de parcela

Se permitirá cubrir los patios de parcela siempre que sea con material traslúcido y teniendo en cuenta que la superficie de ventilación del mismo será igual a la superficie en planta del patio.

6.2.19. Chimeneas y patios de ventilación

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja mediante conductos situados en patios comunes del edificio.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite, que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Se permitirán las chimeneas y patios de ventilación de aseos y cuartos de baño —desde donde se podrá abrir huecos a los mismos—, de calefacción, de acondicionamiento de aire, y garajes. Las de garajes sólo pueden utilizarse para este uso, con exclusión de cualquier otro.

En edificios plurifamiliares se dotará a las cocinas de chimeneas de evacuación de humos independientes y sección mínima 100 cm². Igualmente se procederá con los locales comerciales para una sección mínima de 450 cm² por cada 200 m² de superficie o fracción superior a 100 m².

6.2.20 Condiciones de los locales.

Toda pieza habitable, en uso residencial, tendrá luz y ventilación directa por medios de huecos de una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias cuyo fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de diez (10) metros.

En caso de locales comerciales y oficinas, se admitirán soluciones de ventilación forzada e iluminación artificial.

6.2.21. Clima Artificial.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle de departamentos municipales competentes en la materia.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la Vía o Espacio Públicos, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

6.2.22. Evacuación de aguas pluviales y residuales.

Todo suelo o edificación deberá resolver técnicamente la recogida de aguas pluviales dentro de la parcela y su conexión a la red

general municipal de saneamiento, para los suelos urbanos y urbanizables, quedando expresamente prohibido el libre vertido a viales o espacios de uso y dominio público.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

6.2.23. Entrantes, salientes y vuelos

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas. Los salientes máximos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción.

2. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura o ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior de fachada.

6.2.24. Cuerpos volados, miradores y terrazas.

1. Tipologías M₁ y M₂.

Se admitirá en estas tipologías la construcción de miradores acristalados. El saliente máximo no superará la cota 0,60 m, en tanto que su dimensión frontal se adaptará a la que presentan los miradores tradicionales existentes en Don Benito, con un máximo por mirador de 2,50 metros.

2. Tipología M₃

Sólo se permiten en el caso de manzanas con tipología de edificación abierta, con las siguientes condiciones:

Vuelo máximo 7% ancho calle y 70 cm. como máximo.

Altura mínima, 3,30 m.

Bandeja máxima, 2,50 m.

En cualquier caso, el saliente deberá quedar remetido 0,20 metros como mínimo de la línea de bordillo.

En aquellos Planes Parciales o Estudios de Detalle en que aparezca concretada la forma y dimensión de los bloques, sin que para los mismos se haya definido la correspondiente área de movimiento serán de aplicación las siguientes reglas:

a) El saliente máximo de cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas será de 1,50 metros a partir de la línea de fachada señalada por el Plan Parcial o Estudio de Detalle. La suma de la longitud en planta por cada fachada de los salientes no excederá de la mitad de aquella. Los salientes quedarán separados de las posibles medianerías contiguas, en una longitud no inferior a la del saliente y con un mínimo de 0,60 m.

b) En cualquier caso, se tendrá en cuenta la situación de los bloques próximos, a efectos del cumplimiento de separación entre los mismos.

6.2.25. Balcones, cornisas y aleros.

Se permite la construcción de cuerpos volados en las siguientes condiciones:

CONDICIONES DE BALCONES, CORNISAS Y ALEROS	
BALCONES:	
Vuelo máximo:	60 cm.
Altura mínima:	3,30 m.
Bandeja máxima:	60% longitud total de la fachada.
Separación mínima entre bandejas:	0,60 m.
Respecto medianera:	Remetidos una distancia igual o mayor al vuelo.
CORNISAS:	
Vuelo máximo:	25 cm.
Altura mínima:	3,30 m.
ALEROS:	
Vuelo máximo:	60 cm.
Altura mínima:	3,30 m.
TERRAZAS:	Se permiten.

6.2.26. Pasajes comerciales.

Se permitirán pasajes comerciales, sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

1. Su altura será la de la planta o plantas comerciales.
2. Su anchura no será inferior a dos (2) metros. Este dimensionamiento se tendrá en cuenta siempre que la normativa de rango superior no propugne dimensiones mayores.

6.2.27. Vallas.

1. Todos los solares deberán estar cerrados con cercado permanen-

te, de dos metros y cincuenta centímetros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez, conservación y tratamiento adecuado con el entorno.

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

3. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

6.2.28. Sin contenido.

Por modificación de las NN.UU. del P.G.O.U. aprobadas definitivamente el 25-2-98 por la C.U.O.T.E.X.

6.2.29. Sin contenido.

Por modificación de las NN.UU. del P.G.O.U. aprobadas definitivamente el 25-2-98 por la C.U.O.T.E.X.

6.2.30. Señalización de fincas.

Todas las edificaciones deberán estar convenientemente señalizadas con el número que les corresponda de la vía en que estén situadas, el cual será perfectamente visible.

6.2.31. Aparcamientos obligatorios.

Será obligatorio el establecimiento, como mínimo, del número de plazas de aparcamiento que se determinan en estas Normas para cada zona. Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

6.2.32. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. Si fuera posible, deberá quedar remetida del bordillo al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección.

2. En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

6.2.33. Condiciones estéticas.

1. Con carácter general, el Ayuntamiento, por razones estéticas de

relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los materiales, texturas y colores que estime convenientes para el mejor ornato de la ciudad.

2. Queda prohibido con carácter general el cerramiento y cubrición de balcones, terrazas, etc., así como cualquier cuerpo volado que en el proyecto original no hubiere aparecido como cerrado.

3. Las Normas particulares de las zonas 1, 2, 4, 7 y 8 contienen condiciones estéticas específicas.

SECCION 3.ª

TIPOS DE PROYECTOS DE EDIFICACION

6.3.1. Clases de obras de edificación.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos I y II de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

6.3.2. Obras en los edificios.

Son aquéllas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

— Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre la parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respecto de las condiciones establecidas por estas Normas.

— Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.

f) Obras exteriores: Son aquéllas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramiento mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.)

6.3.3. Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

6.3.4. Obras de nueva edificación

Comprende los tipos siguientes:

- a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

6.3.5. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

Los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

6.3.6. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios.

Los proyectos de obras en los edificios contendrán la documentación complementaria que a continuación se señala.

1. Obras de restauración:

- a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con el resultado final de la restauración proyectada.
- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

2. Obras de conservación o mantenimiento.

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc.,

se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de consolidación o reparación.

Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

4. Obras de acondicionamiento y de reestructuración.

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

5. Obras exteriores.

- a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.
- b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

6.3.7. Documentación específica de los proyectos de demolición

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

6.3.8. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de reconstrucción:

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de sustitución.

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

4. Obras de ampliación.

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

c) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que da fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

SECCION 4.ª

CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

6.4.1. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

6.4.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

6.4.3. Accesos a las edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos con un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancias.

3. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

6.4.4. Señalización en los edificios.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

6.4.5. Puerta de acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura libre no será inferior a ochocientos veinticinco (825) milímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos (200) centímetros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

6.4.6. Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios, los que permiten la comunicación para uso del público en general en-

tre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integran la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores.

El dimensionamiento de estos espacios se realizará de acuerdo a lo establecido en los Reglamentos y Normas Básicas de obligado cumplimiento, vigentes en el momento de ejecución de los mismos.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

6.4.7. Escaleras.

1. Salvo en viviendas unifamiliares, la anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros y su diseño se ajustará a lo especificado en NBE-CPI-96. En viviendas unifamiliares y locales de uso estrictamente privado, la anchura mínima será de 0,60 metros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de diecisiete (17) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a dieciocho (18,5) centímetros y medio y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Será obligatoria la instalación de un aparato elevador cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a diez (10) metros. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento cincuenta (150) centímetros. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros.

4. En edificios de uso público o residenciales plurifamiliares de hasta cuatro (4) plantas se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un procedimiento adecuado, pudiendo exceptuarse la baja y primera cuando estas sean comerciales dedicadas a usos terciarios. La dimensión del ojo de escalera que, en este caso, será obligatorio, tendrá como mínimo 0,60 metros cuadrados.

5. Podrán construirse escaleras sin cerramiento de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

6. El dimensionamiento de las escaleras se atenderán, en cualquier caso, a lo dispuesto en los Reglamentos y Normas de obligado cumplimiento, vigentes en el momento de su ejecución.

6.4.8. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fuesen salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al doce por ciento (12%). Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) cm.

6.4.9. Supresión de barreras arquitectónicas.

Será de aplicación la legislación estatal y autonómica que regule, en el momento de solicitar la licencia de edificación o utilización del edificio, la supresión de barreras arquitectónicas. Actualmente se rige por lo dispuesto en el R.D. 556/1989, de 19 de mayo.

6.4.10. Prevención de incendios.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 y cuantas estuvieran vigentes, en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado, Comunidad Autónoma o Municipio, en el momento de solicitar la licencia de construcción o utilización del edificio.

6.4.11. Condiciones especiales para locales con estancia de automóviles.

En los destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles, se tomarán las siguientes medidas de precaución.

A) Constructivas:

a) Todas los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

b) El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble cuando estos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante noventa (90) minutos y estancas al humo. Si estuvieran situados debajo de salas de es-

pectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble, y cualquier hueco de este deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

B) De ventilación:

a) La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO₂ por cada quinientos (500) metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Se entenderá por ventilación natural aquella en que existe medio (0,50) metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, y por ventilación forzada, a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos (2) bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso

C) En los medios de iluminación:

a) La iluminación artificial de los locales se realizara sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco (5) lux. En los de más de seis mil (6.000) metros cuadrados además existirá una señalización luminosa en el suelo.

b) Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

D) Dotaciones de prevención:

Los locales para estancia de vehículos estarán dotados de las medidas de prevención establecidas en NBE-CPI-96 Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios.

6.4.12. Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia

de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

6.4.13. Prevención de las caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para altura sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras a nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho, o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

SECCION 5.ª

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

SUBSECCION 1.ª

DETERMINACIONES GENERALES

6.5.1. Definición.

Las condiciones generales de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

6.5.2. Aplicación.

1. Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalen para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

4. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

6.5.3. Destino de los usos.

1. Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Servicios Terciarios.
- d) Equipamientos.

2. Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- a) Dotación para el transporte y las comunicaciones.
- b) Dotación de parques y jardines públicos.
- c) Dotación de servicios infraestructurales.

6.5.4. Sin contenido

Por modificación de las NN.UU. del P.G.O.U. aprobadas definitivamente el 25-2-98 por la C.U.O.T.E.X.

6.5.5. Locales en sótano.

1. Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta al que deberá estar unido.

6.5.6. Diferentes usos en un mismo edificio.

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada una de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que los albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

6.5.7. Actividades permisibles y obligadas: Plazas de aparcamiento.

1.—Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas, según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas,

y cumplan las Normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

2.—En toda nueva construcción residencial o comercial, será obligatorio prever, dentro del solar correspondiente, plazas de aparcamiento a razón de una plaza por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados construidos de uso comercial.

En aquellos solares en que, por sus características o dimensión mínima de fachada, sea imposible prever la dotación de plazas de aparcamiento, el Ayuntamiento, previa petición justificada, podrán conceder la exención correspondiente de la mencionada obligatoriedad.

Asimismo se establece la exención en la dotación de plazas de aparcamiento en los siguientes supuestos:

- Solares con una dimensión de fachada inferior a doce (12) metros.
- Solares con una superficie inferior a trescientos (300) metros cuadrados.
- Viviendas unifamiliares.
- Construcción de viviendas en plantas superiores a la baja, cuando ésta no se modifique y sea imposible ubicar las plazas en parte alguna del solar.

En cualquier caso se admitirá como válida la dotación de plazas resultante de la construcción de un solo sótano aun cuando el número de éstas sea inferior al establecido como mínimo.

Asimismo, en todos aquellos supuestos en los que, por interés general, sea considerada por el Ayuntamiento la conveniencia de la exención de las plazas de aparcamiento obligatorias, aquél acordará la misma.

SUBSECCION 2.^a

USO RESIDENCIAL

6.5.8. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

- a) Vivienda de edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- b) Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso co-

mún, o independiente, en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

— Vivienda con Protección Oficial: cuando cuente con la calificación correspondiente, y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.

— Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección por el Estado.

B) Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

6.5.9. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración, en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2. Las Viviendas con Protección Oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

6.5.10. Vivienda exterior.

1. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y, al menos, uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público, patio de manzana o patio de parcela en el que se pueda inscribir un círculo de dieciséis (16) metros de diámetro.

2. Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

6.5.11. Programa de vivienda.

1. Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo y un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

2. También podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores ni tendederos.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados, su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.

b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, cumpliendo asimismo la condición anterior.

c) Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no menor que veinte (20) metros cuadrados cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.

d) Cocina: tendrá una superficie no menor que cinco (5) metros cuadrados.

e) Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados.

f) Dormitorio principal: tendrá una superficie de, al menos diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.

g) Dormitorio doble: cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos, ocho (8) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos (200) centímetros.

h) Dormitorio sencillo: tendrá como mínimo, una superficie de seis (6) metros cuadrados con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos (200) centímetros.

i) Cuarto de aseo: tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

j) Pasillos: tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (70) centímetros siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta.

k) Tendedero: salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de

un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, dos (2) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida

l) Vestíbulo: tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.

m) Trasteros: Se permitirá el destino a trasteros de espacios situados bajo la cubierta, o en sótanos y semisótanos con las siguientes limitaciones:

- No dedicarse a vivienda si se encuentra bajo rasante de la calle.
- Podrán existir uno o dos trasteros para uso de la comunidad o del portero de la finca, de igual superficie que los de las viviendas.
- Los trasteros situados bajo cubierta sólo podrán abrir huecos a patios interiores de luces.

6.5.12. Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75 %) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

6.5.13. Dimensiones de los huecos de paso.

1. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos (200) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.
2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, y de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

6.5.14. Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificio de vivienda colectiva, se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes que cumplan la normativa vigente de protección y extinción de incendios.
2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros.
3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del doce por ciento (12%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho, al menos, de cien (100) centímetros.

4. En los edificios de vivienda en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta y dos viviendas o fracción superior a quince.

5. En promociones de más de treinta y dos viviendas, se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos, fijada en el Real Decreto 355/1980, de 25 de enero.

6.5.15. Dotaciones de aparcamiento.

Nuevas construcciones: deberán recoger dentro de su solar una plaza de aparcamiento por vivienda. En los solares edificables con carácter general, se prevé una plaza de aparcamiento por vivienda, a excepción hecha de aquellos solares edificables que, por su geometría o dimensión mínima de fachada, impida la dotación de las correspondientes plazas de aparcamiento. Asimismo, en todos aquellos casos en los que por interés general sea considerado por el Ayuntamiento conveniente la exención de obligatoriedad, ésta será considerada.

6.5.16.- Residencia comunitaria. Condiciones de aplicación

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

SUBSECCION 3.ª

USO INDUSTRIAL

6.5.17. Definición y clases

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

- a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa.
- b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

d) Producción artesanal y oficios artísticos que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

B) Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

3. En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento industrial, el Ayuntamiento se atenderá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).

6.5.18. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no representen desviación importante de los objetivos de la misma.

6.5.19. Dimensiones de los locales.

1. A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

6.5.20. Servicios de aseo.

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con

un inodoro, un lavabo y una ducha para cada veinte trabajadores, y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción.

6.5.21. Circulación interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta puestos de trabajo; de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea de más de ciento cincuenta puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

6.5.22. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil de taller.

6.5.23. Ordenación de la carga y la descarga.

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deben duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

6.5.24. Condiciones de los talleres domésticos.

Serán de aplicación a los talleres domésticos, las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

SUBSECCION 4.ª

USO DE SERVICIO TERCIARIO

6.5.25. Definición y clases.

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el estable-

cimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Hospedaje: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas o bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y mil (1.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

b) Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y mil (1.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

C) Oficinas: Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a las particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Según el prestatario del servicio, se distinguirán:

a) Servicios de la Administración: que son aquellas en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado en todos sus niveles.

b) Oficinas privadas cuando es una entidad privada quien presta el servicio.

c) Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

d) Salas de reunión: cuando el servicio esté destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

3. En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento de servicio terciario, el Ayuntamiento se atenderá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).

6.5.26. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

6.5.27. Condiciones de hospedaje.

A) Dimensiones.

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de viviendas señaladas en el artículo 6.5.11. para las viviendas familiares, en su apartado segundo.

3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas familiares.

B) Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) por encima de dicha altura.

C) Aseos.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentara un inodoro para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales

o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

D. Aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres habitaciones si resultase número mayor.

6.5.28. Condiciones del comercio.

A) Dimensiones

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de las superficies de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a espacios de permanencia y paso de los trabajadores y los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

B) Circulación interior.

1. En los locales comerciales de la categoría a), definida en el artículo 6.5.25., apartado 2., todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de categorías b) y c), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

C) Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos, debiendo cumplir en todo caso la norma NBE-CPI-96 o las ordenanzas que al respecto pudiere aprobar el Ayuntamiento.

D) Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros se dispondrá un elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

E) Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en los locales de sótano correspondientes al supuesto contemplado en el artículo 6.5.5.

F) Aseos.

1. Los locales destinados al comercio, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100, se aumentara un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías, etc. se ajustarán a lo previsto en el Reglamento de 27 de agosto de 1982 o el vigente en el momento de solicitar licencia de construcción o de apertura del establecimiento, en su caso.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el art. 6.5.25, apartado 2, podrán agruparse manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidas los espacios comunes de uso público.

G) Aparcamientos.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías a) y b) definidas en el artículo 6.5.25, apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para las comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

H) Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil (1.000) metros cuadrados o los quinientos (500) en los comercios alimentarios, se dispondrá

dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentara en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

I) Pasajes comerciales.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá una anchura superior a dos (2) metros.

J) Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

K) Grandes superficies comerciales.

1. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente.

2. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación, podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente, tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

6.5.29. Condiciones de las oficinas.

A) Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

B) Accesos interiores.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, cien (100) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de acceso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros en la entrada y setecientos veinticinco (725) en el resto.

C) Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inme-

diatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

D) Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura.

E) Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos setenta (270) cm. como mínimo. En las edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) cm como mínimo en los locales de sótano correspondiente al supuesto contemplado en el artículo 6.4.5.

F) Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

G) Aparcamientos.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina.

H) Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

6.5.30.—Condiciones de las salas de reunión.

A) Condiciones de aplicación.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

SUBSECCION 5.^a

USO DE EQUIPAMIENTOS

6.5.31. Definición y clases.

1. Es uso de equipamientos el que sirve para proveer a los ciuda-

danos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamientos:

A) Dotacional: cuando el equipamiento se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...).

c) Salud y bienestar social: Comprendiendo el primero la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales, y correspondiendo el segundo a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales.

d) Deporte y ocio: comprende el primero las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física y destinándose el segundo al recreo de las personas mediante actividades básicamente culturales (teatro, cinematógrafo, circo).

e) Religioso: Que comprende la celebración de los diferentes cultos.

B) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

a) Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

d) Defensa: mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

e) Cementerios: mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

C) Servicios infraestructurales básicos: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras, tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

6.5.32. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación (B-3 y C-1).

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación —posición, ocupación, volumen y forma— sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

4. Cuando la parcela con calificación de equipamiento no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones para obrar de nueva edificación de la zona 3 «Edificación Abierta» del suelo urbano y subsidiariamente a lo que se establece en el artículo 7.2.3 sobre «condiciones particulares de ordenación y edificación para todas las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento posterior».

6.5.33. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quienes custodien la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

6.5.34. Sustitución de equipamientos existentes.

1. Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:

Educativo, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto el de ocio.

Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.

Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratare de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente dotacional.

Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento, salvo ocio.

Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional, excepto ocio.

Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.

Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

6.5.35. Equipamiento alternativo.

En las parcelas de equipamiento alternativo podrá disponerse cualquier uso de los comprendidos en la clase del equipamiento, grupo A del apartado 2 del artículo 6.5.31.A).

6.5.36. Plazas de aparcamiento, carga y descarga.

1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.

b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie, fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada doscientas cincuenta plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco.

3. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima, de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma

que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

6.5.37. Condiciones particulares.

A) Equipamiento educativo.

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar básica no superarán la altura de tres plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso esta no contará a efectos de la medición de altura.

B) Equipamiento deportivo.

1. En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo la edificabilidad máxima sería de un (1) metro cuadrado por cada dos (2) metros cuadrados de parcela neta con una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las instalaciones, incluso las descubiertas.

Deberá destinarse, al menos, un veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

C) Equipamiento religioso.

En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrá alcanzar una superficie de un cincuenta por ciento (50%) de la destinada a éste.

D) Mercados y centros de comercio básico.

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

E) Equipamientos en el Centro Comarcal.

En las áreas destinadas a equipamiento para Centro Comarcal, incluidas en la clase de suelo urbano, los usos específicos a desarrollar serán los previstos en el plano B-3, pudiéndose llegar en las mismas a dedicar a uso residencial, en vivienda unifamiliar o colectiva, hasta un máximo del cincuenta (50) por ciento de la edificabilidad asignada a las mismas. (Unidades de Actuación números 19, 20, 21, 22 y 23).

En la Unidad de Actuación n.º 24 del suelo urbano y en el suelo urbanizable programado del Centro Comarcal se podrá destinar toda la edificabilidad a uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar.

F) Servicios de la Administración.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

G) Instalaciones para la defensa.

En lo que le fuere de aplicación cumplirán las Condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de un (1) metro cuadrado por cada dos (2) metros cuadrados de superficie de la parcela.

H) Desarrollo de los servicios infraestructurales.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberán ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

1) Ejecución de los servicios infraestructurales

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 68 de la Ley del Suelo. A estos efectos, las determinaciones del Plan general sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

J) Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.

1. Alcanzan estas condiciones a las de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte y aquéllas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en los artículos 85.12 y 86.1 de la Ley del Suelo, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la ac-

tuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.

3. En el suelo urbanizable, en atención a su posibilidad de programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea fuera de las señaladas por estas Normas. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplaran las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañaran en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

5. En el suelo urbano, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuere baja, podrá autorizarse, después de justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo, en todo caso, concurrir estos por las trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.

6. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.

7. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados tal y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización, expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

8. Los terrenos dominados por las líneas eléctricas aéreas no han de recibir una afectación exclusiva. Es deseable que estos terrenos tengan como destino asignaciones de interés general, tales como las infraestructuras lineales compatibles, espacios verdes, límites de urbanizaciones, etc. o bien utilización para fines agrícolas.

9. Si no se excluye la construcción de edificios, ésta debe ser compatible con el abastecimiento posterior de las líneas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Reglamento Técnico de líneas aéreas de alta tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre).

SUBSECCION 6.ª

USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE Y LAS COMUNICACIONES

6.5.38. Definición y clases.

1. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Red viaria: Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, así como el estacionamiento de vehículos.

b) Red ferroviaria: Cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.

6.5.39. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General de los Planos de Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aun sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

6.5.40. Red viaria.

A) Dimensiones y características de las sendas públicas para los peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros. En las calles en las que sean previsibles concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación técnica de su necesidad.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tron-

co recto con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

B) Jerarquización de la red viaria y dimensiones características.

1. Quedan definidas en los planos de red viaria, alineaciones y rasantes.

2. El nuevo Viario que se proyecte presentará las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen. La anchura mínima entre alineaciones será de ocho (8) metros.

3. Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura. Cuando discurran por suelo urbanizable y urbano estarán sometidos además a las condiciones que el Plan General establece.

C) Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a este, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

Plano: Sin contenido, por modificación de las NN.UU. del P.G.O.U., aprobadas definitivamente el 25-2-98 por la C.U.O.T.E.X.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificara el Plan de Ordenación del Sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal de acuerdo con el sistema de actuaciones previsto en dicha ordenación.

5. En ningún caso podrán admitirse apertura de calles particulares

que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las señaladas en el Plan de Ordenación.

6. Respecto a la tramitación de licencia de alineación y de edificación se estará a lo previsto en las presentes Normas y a lo que al respecto tengan establecido el Ayuntamiento.

7. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de cien (100) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas y su anchura mínima entre alineaciones será de ocho (8) metros.

D) Estaciones de autobuses

1. Las estaciones de autobuses cumplirán las condiciones que señala el artículo 5.5.43. en su apartado F).

2. La altura máxima de la edificación no superará la señalada para la zona en la que se encuentre.

E) Estaciones en la vía pública

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación.

Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- Aparcamiento en línea, tres (3) metros.
- Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.
- Aparcamiento en espiga, cuatro (4) metros.

Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros.
- Aparcamiento en espiga, quinientos (500) centímetros.

2. Cada tres (3) plazas de aparcamiento se plantará un árbol que además de aportar sombra discipline la posición de los vehículos.

F) Servicio del automóvil

En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas de tráfico y de seguridad del lugar se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros; podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y terraza que deberá cumplir las normas particulares de la zona en que se encuentre enclavada.

6.5.41. Aparcamientos públicos.

A) Definición y clases.

1. Aparcamientos públicos son los espacios públicos en contacto con la red viaria destinado al almacenamiento temporal de vehículos

2. Pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos como en superficie.

B) Aplicación

1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.

2. La autorización municipal estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará también por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir las situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el Plan fije en este caso de que no hubiere alcanzado; y por el compromiso de parar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

C) Accesos

1. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, parada de transporte público, etc.

2. Los accesos podrán ser unidireccionales, de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados deberán contar al menos con un acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados.

3. La rama de acceso y las de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.

4. Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse mediante escalera de anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y ascensores si el desnivel es mayor de ocho (8) metros, debiendo disponerse al menos dos ascensores y otro mas por cada mil (1.000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) metros cuadrados.

5. Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal que la distancia de cualquier

punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) metros; para plantas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.

6. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros.

7. Las rampas no tendrán una pendiente superior al de dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser en curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será como mínimo de tres (3) metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros.

D) Plaza de aparcamiento.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las que se señalan en el artículo 6.5.42., en su apartado C). En estacionamientos públicos se destinara una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente y tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30 por 4,50 metros.

E) Disposición de las plazas.

Las plazas de aparcamiento se dispondrán manteniendo las dimensiones señaladas en el artículo 5.5.40, apartado E).

F) Altura libre de pisos.

La altura libre de pisos no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

5) Condiciones de seguridad.

Si se dispusieran aparcamientos públicos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones que se señalan en la Sección 4.ª del Capítulo 6.º de las presentes Normas, dedicada a condiciones de seguridad.

H) Edificación sobre rasante.

Si el aparcamiento se dispone sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona en que se edifique.

I) Edificación bajo los espacios públicos

Si el aparcamiento se dispone bajo los espacios públicos, se atenderá a las condiciones que en cada caso disponga el Ayuntamiento.

j) Aparcamientos en superficie

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

6.5.42. Aparcamientos y garajes en los edificios.

A) Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas, en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos.

La dotación de plazas de aparcamiento se señalará en la normativa de zona o en la propia del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados, comerciales y de estacionamiento públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de parcela del edificio.

4. Del mismo modo se podrá proceder cuando por las características de soporte viario, por la tipología arquitectónica o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.

6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requiera por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe vinculante de los servicios técnicos correspondientes.

7. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen.

8. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatoria, como dotación que son de los locales, se considerarán inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal

B) Soluciones para la dotación de aparcamiento.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante algunas de las soluciones siguientes:

- a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.
- b) En un espacio comunal, sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente o edificado.

2. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos sobre o bajo rasantes, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

3. La edificación destinada a vivienda unifamiliar se exceptúa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado A del presente artículo.

C) Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones, según el tipo de vehículo que se prevea.

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (M)	LATITUD (M)
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2

2. La superficie mínima obligatoria de garaje colectivo será, en metros cuadradas, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se disponga, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el diez por ciento (10%) de sus plazas para automóviles grandes.

4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

D) Garajes.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.

E) Accesos a los garajes

1. Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y

cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, permitiéndose la apertura de escaparates de los locales comerciales autorizables, dentro del mismo edificio.. Este espacio no será obligatorio en el caso de viviendas unifamiliares. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos metros. En las calles con pendientes, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros.

3. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que el ancho del acceso sea superior a cuatro (4), metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

4. Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

5. Para garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten tan un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

6. En los garajes con superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y dispondrán de un acceso para peatones.

7. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema. Se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros.

8. Se utiliza la mancomunidad de garajes.

9. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

Estos vados o pasos de carruajes no podrán autorizarse a una distancia menor de diez (10) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, así como en tramos curvos de ancho menor de diez (10) metros o en lugares de baja visibilidad.

F) La altura libre en los garajes será, como mínimo de dos (2) metros, medidos en cualquier punto de su superficie.

G) Escaleras en los garajes. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

H) Ventilación de garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasaría un (1) metro de altura máxima.

Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros.

a) Para ventilación natural se dispondrá un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

En garajes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros

cuadrados, se efectuará la instalación de detección de CO₂ con sistema de acondicionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno por cada quinientos metros cuadrados, de superficie de garaje o fracción.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes, no autorizándose en fachadas a patio de manzana.

I) Aparcamiento en los espacios libres

1. Se podrá utilizar como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o Patios de manzana el cien (100) por cien (100) de su superficie.

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

J) Prevención de incendios.

Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención que se señalan en el art. 6.4.11.

6.5.43. Red ferroviaria.

A) Definición.

1. La red ferroviaria está compuesta por los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneas que sirven para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

2. La red ferroviaria comprende:

a) La zona de viales, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes, y en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estación, que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

B) Condiciones de desarrollo.

Con objeto de orientar más cuidadosamente los proyectos de urba-

nización, previamente a la actuación sobre cualquier terreno señalado en el Plan General como perteneciente al uso ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

C) Condiciones generales de diseño.

1. Los elementos y espacios ferroviarios están sujetos a la Ley de Policía de Ferrocarriles de 23 de noviembre de 1877 y a su Reglamento de 8 de septiembre de 1978, y demás disposiciones vigentes, además de las regulaciones contenidas en estas Normas.

2. Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, el establecimiento de servidumbres y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviaria, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establezca este Plan General y los instrumentos de su desarrollo.

3. A ambos lados de los viales ferroviarios se establece una zona de servidumbre de veinte (20) metros, contados a partir de la arista exterior del desmonte, terraplén, o soporte del balasto en el caso de terrenos llanos. En la zona de servidumbre se prohíbe todo tipo de edificación o construcción que pueda interferir en el normal desarrollo de la prestación del servicio ferroviario, tal como establecen la Ley de Policía de Ferrocarriles y el Reglamento que la desarrolla.

4. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transporte, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

D) Servidumbre de las ordenaciones colindantes.

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por las presentes Normas.

2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior en su punto 3, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten en todo caso las limitaciones impuestas por la legislación ferroviaria y previa autorización de la Administración Ferroviaria competente.

3. Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpez-

ca el destino en todo o en parte, de la zona de policía de ferrocarriles, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

4. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con este o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a estos la construcción del paso a desnivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

E) Condiciones de la zona de viales.

No se podrá edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

F) Condiciones de la zona ferroviaria

1. En la zona ferroviaria podrán construirse edificios con uso industrial o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

2. Su edificabilidad no superará el coeficiente de 0,7 metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

G) Condiciones de la zona de servicio ferroviario.

1. En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.

3. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

4. La ocupación no superará el cincuenta por ciento (50%) de la parcela.

H) Aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados.

l) Licencias de obras

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

SUBSECCION 7.^a

DOTACION DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

6.5.44. Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio, y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Parque urbano: Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

b) Parque deportivo: Que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

c) Jardín: Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

d) Área ajardinada: Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

6.5.45. Parques urbanos.

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado 1.

3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura, con una ocupación máxima del cinco (5%) por ciento, de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

4. Los parques urbanos contarán con los siguientes elementos: jue-

gos infantiles, juegos para preadolescentes, juegos libres y áreas para el deporte no reglado. Contarán con la presencia del agua al menos en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

6.5.46. Parques deportivos.

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del cinco por ciento (5%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de 0,7 metros cuadrados por cada metro cuadrado de superficie.

2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y los jardines.

6.5.47. Jardines.

1. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, recipientes de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas, deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

6.5.48. Áreas ajardinadas.

1. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa, o de la cuantía de su superficie entre la calzada y el área ajardinada, que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica el Plan General.

2. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura cumplirán lo señalado en el artículo 6.4.37. en su apartado J.

6.5.49. Componentes para el diseño de jardines y áreas ajardinadas.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

a) Juegos infantiles: Formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

b) Juegos de preadolescentes: Formados por mobiliario, y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.

c) Juegos libres: Campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.

- d) Areas de plantación y ajardinamiento.
- e) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- f) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

6.5.50. Acceso a los edificios desde los parques y jardines.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cien (100) metros de la calzada.

SUBSECCION 8.ª

USO DOTACIONAL PARA EQUIPAMIENTO

6.5.51. Condiciones del uso dotacional para equipamiento.

Han quedado resueltas y definidas en la Subsección 5.ª que regula el uso de equipamiento.

TITULO II

NORMAS PARTICULARES PARA CLASE DE SUELO

CAPITULO 7.º

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO URBANO, ORDENANZAS DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

SECCION 1.ª

ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

7.1.1. Definición.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2 del Reglamento de Planeamiento las Normas Urbanísticas en el suelo urbano presentan el carácter de ORDENANZAS DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO. Comprenden ordenanzas de común aplicación a todas las zonas en que se califica el suelo urbano y ordenanzas particulares para cada una de ellas.

7.1.2. Ambito territorial de aplicación

El área de aplicación de las presentes Ordenanzas es la superficie de terrenos comprendidas en los perímetros delimitados como Suelo Urbano en los Planos de Clasificación del Suelo B-3 y C-1 de este Plan General, así como aquellos, que, en ejecución de lo estable-

cido en el P.G. en cuanto a desarrollo en Planes y Proyectos y habiendo estado clasificados como Suelo Urbanizable lleguen a disponer de las necesarias infraestructuras y servicios de acuerdo con lo exigido en este P.G. para el Suelo Urbano.

7.1.3. Conocimiento obligado de las ordenanzas

De acuerdo con lo establecido en el art. 57 de la L.S. los particulares y técnicos promotores de edificaciones están obligados, igual que la Administración, al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en este P.G. incurriendo en la responsabilidad que pueda derivarse de su incorrecta aplicación o desconocimiento.

7.1.4. Edificios fuera de ordenación.

1) A los efectos del artículo 137 de la Ley del Suelo se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Lo que se encuentre situado en el suelo urbanizable o en áreas de suelo urbano sujeto a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2) La Calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan General o en los de los Planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

3) La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

a) La de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.

c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado 1, d, del artículo 7.1.4.

d) En todo caso, las obras que afecten a las fachadas y cubiertas de los edificios no podrán contravenir las condiciones compositivas y estéticas de las presentes Normas en lo que resultasen de posible aplicación.

En dichos edificios no se podrán realizar de aumento de volumen existente, y en caso de demolición, las edificaciones de nueva planta deberán ajustarse íntegramente al contenido de las presentes Normas.

Las construcciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General podrán seguir siendo utilizadas para los usos para los que fueron autorizadas, aunque resultarán disconformes con la nueva regulación de usos, salvo que aquéllas hubieran de ser demolidas. Los usos disconformes no podrán ser ampliación en ningún caso.

En los supuestos de demolición total o de demolición parcial para reestructuración total, los usos deberán ajustarse a las determinaciones del Plan General.

7.1.5. Clases de Areas.

1: A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el Plan General distingue en el suelo urbano, tres clases de áreas:

a) Areas de ordenación, en las que, con la regulación contenida en estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico. Este tipo de áreas recibe la denominación de Zonas.

b) Areas de planeamiento incorporado, en las que se mantiene con carácter general el planeamiento parcial redactado en desarrollo del Plan General que ahora se revisa. En estas áreas serán de aplicación las Normas de carácter general del Título I, en tanto que como Normas particulares regirán las contenidas en las propias Ordenanzas de sus Planes Parciales y sólo subsidiariamente para aquellos aspectos que no aparezcan regulados en estas últimas, se aplicaran las condiciones particulares que para el suelo urbano se definen en el presente título II.

Las dos áreas de planeamiento incorporado que se recogen en el Suelo Urbano son las siguientes

A.P.I. n.º 1: Plan Parcial nº 1 «Zona Industrial», Don Benito.

A.P.I. n.º 2: Plan Parcial del Complejo de instalaciones de explotación de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

c) Areas remitidas a planeamiento posterior, en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo. Presentan este carácter de áreas remitidas a planeamiento posterior tres tipos de situaciones:

— Algunas de las manzanas incluidas en la Zona 4 de las áreas de ordenación concretamente aquellas para las que las correspondientes Unidades de Actuación definidas en el plano B-4 exigen la redacción de un Estudio de Detalle.

— Algunas áreas pertenecientes al Sistema General de Equipamientos, incluidas o no en Unidades de Actuación, para las que el conjunto de planos B-4 exige la redacción de Estudio de Detalle.

— Las áreas pertenecientes a poblados, incluidas en Zona 8 «Ensanche de poblados» de las áreas de ordenación, para las que el conjunto de planos C-I exige la redacción de Estudio de Detalle.

La redacción de los Estudios de Detalle previstos se someterá a lo establecido en el R.P. y en los artículos 4.4.1. a 4.4.4., ambos inclusive de las presentes Normas, así como a lo que se especifica en el artículo 7.2.3.

SECCIÓN 2.ª

UNIDADES DE ACTUACION Y AREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO POSTERIOR EN SUELO URBANO

7.2.1. Definición.

Constituye un conjunto de áreas, incluidas en la clase de suelo urbano, tanto de la ciudad de Don Benito, cuyos ámbitos se recogen en el conjunto de planos B-4, como de los poblados, en los que dichas áreas se definen en los planos C-1.

7.2.2. Desarrollo y gestión.

En este conjunto de Unidades de Actuación deberán realizarse las siguientes actuaciones:

1. Tramitar la correspondiente delimitación de la Unidad conforme a lo previsto en el artículo 36 de R.G.

2. En aquellas Unidades de Actuación en que se exige la redacción de Estudio de Detalle, confeccionar y tramitar éste con la finalidad de definir la ordenación de los volúmenes y precisar las alineaciones y rasantes del posible viario local previsto en los planos B-3 y B-4. En esta circunstancia se encuentran las Unidades de Actuación que se denominan con los números 7 y 8 para las que deben considerarse como vinculantes las determinaciones que en cuanto a definición de sistemas locales contienen los planos B-3 y B-4. En

las mismas circunstancias se encuentran las áreas de los poblados en las que sin constituir unidades de actuación se prevé la redacción de Estudios de Detalle.

3. En aquellas Unidades de Actuación en que no sea precisa la redacción de Estudio de Detalle - unidades números 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 16 y 21- se adoptará como ordenación definitiva la contenida en los planos B-3 y B-4. No obstante, se admite la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle para las mismas, si el Ayuntamiento lo considerase conveniente, a fin de mejor precisar las determinaciones de planeamiento en él contenidas, debiéndose respetar en este supuesto, como mínimo, la cuantía de las áreas pertenecientes al sistema local de espacios libres, así como la cuantía de las áreas incluidas en el sistema local de equipamientos.

La figura de Planeamiento prevista para las Unidades de Actuación números 6, 15, 14, 15, 17, 18, 19 y 20 será el Plan Especial de Reforma Interior.

4. Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos pertenecientes a las Unidades de Actuación que de acuerdo con lo previsto en los puntos anteriores resulten incluidos en los sistemas locales de viario, espacios libres y equipamiento, el primero de los cuales se cederá ejecutado.

5. Las cargas definidas en el punto 4 y los beneficios resultantes de la ordenación, conforme a lo previsto en 2 y 3 deberán ser justamente repartidas entre los propietarios incluidos en la delimitación de la Unidad de Actuación. A tal efecto deberá redactarse y tramitarse el correspondiente proyecto de Reparcelación o de Compensación en función de que la iniciativa de ejecución sea, respectivamente, pública o privada.

6. En relación con lo especificado en el punto anterior, el Programa de Actuación del Plan prevé lo siguiente:

– Se ejecutarán por iniciativa privada las Unidades de Actuación números 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20.

– Se ejecutarán por iniciativa pública la Unidad de Actuación n.º 5.

Si la iniciativa privada incumpliera las previsiones temporales que al respecto contiene el Programa de Actuación, el Ayuntamiento podrá subrogarse en la ejecución de las correspondientes Unidades de Actuación, acordando la sustitución del sistema de actuación.

Podrá cambiarse la iniciativa pública prevista en el Plan General por la privada, a petición razonada de los propietarios del ámbito de la Unidad de Actuación, siempre que representen como mínima al sesenta por ciento del suelo incluido en aquel y se adquieran ante el Ayuntamiento los correspondientes compromisos temporales de ejecución.

7.2.3. Condiciones particulares de ordenación y edificación para todas las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento posterior.

1. En todas las áreas remitidas a planeamiento posterior en el conjunto de planos B-4, para las que la tipología de edificación prevista en los planos B-3 sea la de M₃, la redacción de los correspondientes Estudios de Detalle se someterá a las siguientes condiciones:

A) Con carácter general la ordenación se someterá a las condiciones particulares de la Zona 3.

B) La edificabilidad bruta máxima medida sobre la superficie comprendida entre los límites del área a la que se asigna la tipología M₃ será de un (1) metro cuadrado de construcción por cada metro cuadrado de suelo.

C) La ocupación bruta máxima medida en análogas condiciones a las del punto anterior será de un treinta y tres (33) por ciento.

D) Las alturas máximas de la edificación aparecen fijadas en el conjunto de planos B-3.

E) La edificación abierta que se diseñe en la ordenación podrá utilizar bloques con o sin patio de parcela.

F) Los retranqueos y separaciones entre bloques responderán a la siguiente regulación:

– Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

– La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura de edificación (H) medida tal como se define ésta en el Glosario de terminología.

Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de edificación de distinta altura, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o plano de fachada respecto al cual se mide la separación.

– Posición respecto a la alineación oficial exterior.

a) La edificación guardará respecto a la alineación exterior una separación igual o superior a la mitad de la altura (H:2), entre el plano de fachada de la nueva construcción y el eje de la calle a que da frente la parcela.

b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie. Podrán instalarse en el mismo construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en plantas de doscientos cincuenta (250) por trescientos cincuenta (350) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

— Posición respecto a la edificación colindante:

a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura (H), respecto de los planos de fachada de los edificios existente en parcelas colindantes.

b) La nueva edificación respetará una separación al lindero igual o superior a la mitad de su altura (H: 2) con mínimo de cinco (5) metros.

c) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

I) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

II) Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera.

III) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos.

— Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de edificación, con mínimo de seis (6) metros.

b) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H: 3) con mínimo de cuatro (4) metros.

c) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3 H: 4), con mínimo de cuatro (4) metros.

Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

G) Las condiciones de uso a que habrán de someterse las edificaciones que se definan en el Estudio de Detalle, serán las recogidas con carácter general en la Sección 5ª del Capítulo 6º del Título

primero, aplicadas a los usos admisibles que son los definidos con códigos de letras en el conjunto de planos B-3.

2. En las restantes áreas remitidas a planeamiento posterior, en las que la tipología de edificación prevista en los planos B-3 no sea la de M3, la redacción de los Estudios de Detalle quedará sometida a las condiciones particulares de la zona en que le encuentren enclavadas aquellas.

El Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación nº 21 prevista para ordenar el suelo ocupado por el antiguo Ayuntamiento y el Mercado de Abastos, deberá conservar la envolvente exterior del segundo, definiendo el volumen edificable sobre la parcela del primero a partir de la aplicación de la normativa de la zona correspondiente.

3. En las áreas remitidas a planeamiento posterior en los poblados, los Estudios de Detalle que se redacten para definir los volúmenes se someterán a lo establecido en los artículos 4.4.1 a 4.4.4. y a lo previsto en la zona 8 «Ensanche de Poblados» del suelo urbano.

SECCION 3.ª

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO

7.3.1. Definición

El Plan General incluye, en la protección del patrimonio edificado, el conjunto de edificios existentes en el municipio de Don Benito, que, bien por sus circunstancias individualizadas o por su pertenencia a determinados tejidos urbanos constituyen bienes culturales, producto de la acción del hombre, identificables como legado histórico de los ciudadanos.

7.3.2. Protección del Patrimonio edificado

El Plan General establece la protección del Patrimonio edificado por dos líneas de actuación, concretamente las siguientes:

El Catálogo de Protección.

Las condiciones particulares que se prevén en la sección siguiente para dos zonas del suelo urbano, la zona n.º 1 de «Conservación Ambiental», perteneciente a la ciudad de Don Benito y la zona n.º 7 de «Conservación en Poblados».

7.3.3. Catálogo de protección

El Plan General contiene un Catálogo de protección en el que se incluyen los edificios sometidos a protección individualizada, los cuales se recogen de forma gráfica en el conjunto de planos B-3 y de forma escrita en el Apéndice que figura al final de las presentes Normas.

7.3.4. Plan Especial de Protección

El Plan General incluye, en el conjunto de planos B-3 un área de especial protección, que coincide en su delimitación con la de la zona n.º 1, para la que se propone la conveniencia de redactar un Plan Especial de Protección en desarrollo de las previsiones de aquél, que permitiría precisar con mayor detalle entre otros extremos, el contenido del Catálogo de Protección.

La redacción de este Plan Especial de Protección es sólo aconsejada por el Plan General, razón por la que esta acción de planeamiento no se incluye en el Programa de Actuación. Esta circunstancia constituye la causa del alcance y contenido otorgado a las condiciones particulares de la Zona n.º 1 que se desarrollan en la sección siguiente.

7.3.5. Niveles de protección individualizada.

Se establece un nivel de protección en los edificios incluidos en el Catálogo.

Nivel A de protección «integral»: Que protege los edificios en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y cuantía de ocupación del espacio y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico.

7.3.6. Régimen de usos

En el nivel de protección definido el régimen de usos se atenderá a lo dispuesto en el Título I y a las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.

7.3.7. Condiciones de los tipos de obra

El régimen establecido en el Título I, Capítulo 6, Sección 3.ª, para los distintos tipos de obra queda complementado con las siguientes determinaciones:

- a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y el uso del edificio.
- b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.
- c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio.

e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originarios.

7.3.8. Protección de la parcela.

En el nivel de protección definido ésta se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de segregaciones de la parcela. La protección de la parcela implica la del arbolado y jardinería existente sobre ella.

7.3.9. Obras permitidas en el nivel de protección definido.

En edificios de este nivel de protección son admisibles los siguientes tipos de obra, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio:

- a) Obras de restauración.
- b) Obras de conservación.
- c) Obras de consolidación.
- d) Obras de acondicionamiento.
- e) Obras exteriores de reforma menor, que no supongan alteración del cerramiento de fachada.
- f) Obras de demolición, cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original o ligadas a la ejecución de obras permitidas.
- g) Obras de reconstrucción, cuando se trate de cuerpos de edificación que interese recuperar, se acredite debidamente su preexistencia y la reconstrucción no redunde en perjuicio de la estética del edificio.

7.3.11. Tratamiento de las fachadas correspondientes a las plantas bajas.

En el nivel de protección definida las obras en las plantas bajas de los edificios se someterán a las siguientes determinaciones:

1. Se prohíben las que afecten a la estructura en planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación o restauración de la misma.
2. No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales.
3. Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura o machones y no se permitirá adosar a ellos más elementos que los necesarios para la sujeción e instalación de toldos.
4. El plano del escaparate y de las puertas de acceso se retranqueará 20 cm. de la alineación de la fachada correspondiente.
5. Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe, a su estado original.

6. En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en las huecos de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de sesenta (60) centímetros de altura, ni sobrepasar un (1) metro cuadrado de superficie, debiendo ir situado siempre por debajo de los toldos y marquesinas. También podrá admitirse, dentro de esas mismas dimensiones, soluciones en tubo de neón o letras sueltas de tipo clásico, siempre que su colocación no suponga peligro para la integridad de la fachada, ni oculte elementos ornamentales o dificulte la contemplación del conjunto ni sean agresivas para el ambiente o claramente inconvenientes con las características histórico artísticas del inmueble.

7. No podrán construirse nuevas marquesinas.

7.3.12. Documentación para solicitud de licencias.

Las solicitudes de licencia que afecten a la totalidad del edificio, y en aquellas actuaciones parciales que por su carácter o envergadura lo precisen, además de la documentación exigida para los distintos tipos de obras, aportarán documentos en que se detallen los siguientes extremos:

- a) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio, y de sus elementos más característicos.
- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales.
- e) Alzado completo del frente de calle, y fotografías que sirvan de base para justificar las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

SECCION 4.ª

ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

SUBSECCION 1.ª

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1 «CONSERVACION AMBIENTAL»

7.4. 1. Ambito y usos característicos.

1. Comprende las áreas incluidas en el código 1 en el conjunto de planos B-3.
2. Las manzanas pertenecientes a la Zona I responden a tipologías M1 y M2
3. El uso característico es el residencial.

7.4.2. Obras permitidas.

1. Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras exteriores de reforma menor.

2. Obras de demolición. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando fueran necesarias para alcanzar los objetivos de las autorizadas con el número anterior, y de demolición total cuando los edificios estuvieran declarados en estado de ruina.

3. Obras de nueva edificación. Están permitidas:

- a) Las obras de reconstrucción.
- b) Las obras de sustitución.
- c) Las obras de nueva planta.
- d) Obras de ampliación.

7.4.3. Condiciones para obras de nueva edificación.

1. La superficie edificable será el resultado de aplicar al solar las condiciones de ocupación correspondientes a la tipología de edificación prevista para la manzana de acuerdo con el contenido del artículo 6.1.13. así como la altura máxima en número de plantas fijado en el conjunto de planos B-3.

2. Las alineaciones exteriores serán las definidas en el conjunto de planos B-4, y por remisión de éste en el conjunto de planos B-9.

3. La altura máxima de la edificación en metros será la siguiente:

Para III plantas: 10,50 metros.

Para IV plantas: 13,50 metros.

Para V plantas: 16,50 metros

4. La altura de pisos se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes, siendo como mínimo de trescientos (300) centímetros en planta baja y de doscientos ochenta (280) centímetros en plantas de piso.

7.4.4. Criterios estéticos para la composición de fachadas y cubiertas.

1. Las fachadas exteriores tendrán, en su composición, las siguientes características:

a) Dispondrán en su remate de cornisa o alero.

b) En la composición dominarán los huecos de eje vertical. Se podrán construir balcones, miradores o balconadas cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas y rejas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán dominante compositiva vertical formando dibujos al modo de los históricos en la zona.

c) No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.

d) La cubierta se resolverá con las aguas y materiales tradicionales, predominando los planos inclinados.

2. En función del tipo de obra que se ejecute se cumplirán las siguientes exigencias:

a) En obras de conservación.

Deberán respetarse íntegramente todas las características, tanto compositiva; como estéticas, del edificio de que se trate, prohibiéndose las modificaciones o sustituciones de los elementos tanto estructurales como de simple diseño.

b) En obras de consolidación y/o restauración.

Deberá mantenerse la compartimentación y organización espacial, el sistema estructural y los elementos compositivos del edificio existente, empleando en las reparaciones materiales y elementos arquitectónicos semejantes a los que poseía el edificio originalmente. Asimismo los elementos decorativos originales deberán mantenerse.

c) En obras de reestructuración y/o acondicionamiento.

Deberá mantenerse la fachada existente conservando su composición de paños y huecos, la forma y números de éstos y los elementos decorativos de la misma, tales como entrepaños, jambas, cornisas, recercados, molduras, rejas, balcones, etc. Asimismo deberán conservarse las tonalidades de color y los materiales empleados en el edificio original .

Cuando las condiciones volumétricas autorizadas permitan la elevación de nuevas plantas sobre las existentes deberán mantenerse los invariantes de la fachada adecuando la nueva composición a la anterior, restaurando adecuadamente la totalidad del conjunto resultante.

3. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos y condiciones:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

c) La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos (300) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos traslúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro.

d) Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública.

Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en mas de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

4. Se permiten los toldos siempre que sean independientes para cada hueco y abatibles o enrollables sobre sí mismos.

7.4.5. Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación en las condiciones siguientes:

a) Industrial: Se admite el uso de producción artesanal y oficios artísticos en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo.

b) Servicios terciarios: Se admite en sus clases de comercial, oficinas y salas de reunión en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera vinculada a la planta baja. La clase de comercial, en su categoría de grandes superficies comerciales, no alimentarias, está prohibida en el ámbito de la zona. La clase de oficinas es compatible, además, en situación de planta primera, otras consecutivas a ésta y en edificio exclusivo; la clase de hospedaje es compatible en situación de edificio exclusivo.

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

SUBSECCION 2.^a

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: ENSANCHES EN MANZANA TRADICIONAL.

7.4.6. Ambito y usos característicos.

1. Comprende las Areas incluidas en el Código 2 en el conjunto de planos B-3.

2. Las manzanas pertenecientes a la Zona 2 responden a tipologías M1 y M2.

3. El uso característico es el residencial.

7.4.7. Obras Permitidas

La regulación de obras permitidas es análoga a la de la Zona 1 (artículo 7.4.2.).

7.4.8. Condiciones para obras de nueva edificación

1. La superficie edificable será el resultado de aplicar al solar las

condiciones de ocupación correspondientes a la tipología de edificación prevista para la manzana de acuerdo con el contenido del artículo 6.2.13. así como la altura máxima en número de plantas fijada en el conjunto de planos B-3.

2. Las alineaciones exteriores serán las definidas en el conjunto de planos B-4, y por remisión de éste en el conjunto de planos B-9.

3. La altura máxima de la edificación en metros será la siguiente:

Para III plantas, 10,50 metros.

Para IV plantas, 13,50 metros.

Para V plantas, 16,50 metros.

4. La altura de pisos será como mínimo de trescientos (300) centímetros en planta baja y de doscientos ochenta (280) centímetros en plantas de piso.

7.4.9. Criterios estéticos para la composición de fachadas y cubiertas.

1. En obras de conservación, consolidación, restauración, reestructuración, acondicionamiento y exteriores de reforma menor, se aplicarán los criterios fijados en el artículo 7.4.4.

2. En obras de nueva planta, si alguno de los edificios existentes, colindantes con el solar, presenta fachada que responde, a juicio del Ayuntamiento, a la composición tradicional en Don Benito, se aplicarán los criterios del artículo 7.4.4.

En los restantes supuestos la composición será libre aconsejándose en todo caso, para el acabado de fachadas, el empleo de materiales y colores tradicionales.

7.4.10. Compatibilidad y localización de usos no característicos.

Se aplicará para la regulación de usos compatibles el contenido del artículo 7.4.5.

SUBSECCION 3.^a

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: EDIFICACION ABIERTA.

7.4.11. Ambito y usos característicos.

1. Comprende las Areas incluidas en el Código 3 en el conjunto de planos B-3.

2. Las manzanas pertenecientes a la Zona 3 responden a las tipologías M1 y M3.

3. El uso característico es el residencial.

7.4.12. Obras permitidas.

Son admisibles todos los tipos de obras previstas en los artículos 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. y 6.3.4.

7.4.13. Condiciones para obras de nueva edificación.

1. La superficie edificable será el resultado de aplicar a la superficie de suelo comprendido entre las alineaciones exteriores, definidas para los bloques en el conjunto de planos B-4, y por remisión de éste en el conjunto de planos B-9 las alturas máximas en número de plantas que se fijan en aquéllos.

2. La altura máxima de la edificación en metros será la siguiente:

Para III plantas, 10,50 metros.

Para IV plantas, 13,50 metros.

Para V plantas, 16,50 metros.

3. Sólo se permitirá la construcción de entreplantas en la planta baja en el supuesto de bloques abiertos con patios interiores de parcela, con la limitación establecida en el artículo 6.2.11. y con la finalidad de agotar en lo posible la superficie edificable definida en el anterior punto 1, para compensar las pérdidas correspondientes a patios. En este supuesto las alturas máximas de la edificación serán las señaladas en el artículo 7.4.8. apartado 3.

4. La altura de pisos será como mínimo de trescientos (300) centímetros en planta baja y de doscientos ochenta (280) en plantas de piso.

5. La construcción de vuelos se someterá a la regulación general contenida en el Título I y la de marquesinas a lo establecido en el artículo 7.4.4.

7.4.14. Compatibilidad y localización de usos no característicos.

Se aplicará para la regulación de usos compatibles el contenido del artículo 7.4.5.

SUBSECCION 4.^a

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: MANZANAS EN TRANSFORMACION

7.4.15. Ambito y usos característicos

1. Comprende las Areas incluidas en el código 4 en el conjunto de planos B-3.

2. Las manzanas pertenecientes a la Zona 4 responden a tipologías M1, M2, M3 y M5.

3. El uso característico en las manzanas de tipologías M1 y M2 es el residencial; en las de tipología M3 el de equipamientos; y en las de tipología M5 el industrial.

7.4.16. Areas remitidas a planeamiento y/o gestión posterior

En las áreas incluidas en Zona 4 en las que el conjunto de planos

B-4 prevea la redacción y tramitación de Estudios de Detalle y/o de Unidades de Actuación no se podrán conceder licencias hasta tanto no se haya cumplido lo previsto en el artículo 7.2.2.

7.4.17. Obras permitidas

Son admisibles todos los tipos de obras previstos en los artículos 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. y 6.3.4.

7.4.18. Condiciones particulares para obras de nueva edificación y compatibilidad y localización de usos no característicos.

La regulación correspondiente se establece por analogía de la siguiente forma:

Manzanas de tipología M1 y M2:

Se aplicarán las condiciones de la Subsección 2.^a (Condiciones particulares de la Zona 2).

Manzanas de tipología M3:

Se aplicarán las condiciones de la Subsección 3.^a (Condiciones particulares de la Zona 3).

Manzanas de tipología M5:

Se aplicarán las condiciones de la Subsección 6.^a (Condiciones particulares de la Zona 6).

SUBSECCION 5.^a

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: EDIFICACION EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES

7.4.19. Ambito y usos característicos

1. Comprende las áreas incluidas con el Código 5 en el conjunto de planos B-3.

2. Las manzanas pertenecientes a la Zona 5 responden a la tipología M4.

3. El uso característico es el residencial.

7.4.20. Parcelación.

Con carácter previo a la concesión de licencias de nueva edificación será necesario que el Ayuntamiento haya aprobado el proyecto de parcelación de la manzana, bien porque el mismo se hubiese incluido en el correspondiente Estudio de Detalle, porque éste sea exigido por el Plan General, bien porque se tramite de forma independiente.

El proyecto de parcelación deberá someterse a lo regulado en el artículo 7.4.22.

7.4.21. Obras permitidas.

Son admisibles todos los tipos de obras previstas en los artículos 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. y 6.3.4.

7.4.22. Condiciones particulares para obras de nueva edificación .

1.—Tipologías de viviendas unifamiliares:

Se admiten las viviendas unifamiliares aisladas, las adosadas y las dispuestas en hilera.

2.—Parcela mínima

- Disposición aislada: 400 m².
- Disposición adosada: 250 m².
- Disposición en hilera: 150 m².

3.—Anchura mínima de la parcela en el frente a la calle:

- Disposición aislada: 16 m.
- Disposición adosada: 13 m.
- Disposición en hilera: 7 m.

En los casos de actuaciones unitarias por frentes de manzana completos, se autorizarán dimensiones de fachada de hasta seis (6) metros y superficie de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

4.—Retranqueos.

- Disposición aislada y adosada:
5 m. a alineación de la calle.
3 m. a linderos.

- Disposición en hilera:
5 m. a calle y a lindero de fondo.

5.—Ocupación.

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela los siguientes coeficientes

- Disposición aislada: 25%.
- Disposición adosada: 33%.
- Disposición en hilera: 50%.

6.—Altura máxima de la edificación:

Dos plantas y 8 metros.

7.—Superficie edificable:

Será la resultante de la altura máxima permitida, así como de las condiciones de ocupación y retranqueo definidas en los puntos anteriores.

8.—Altura de pisos:

La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros.

9.—La composición de la edificación será libre, cumpliendo lo establecido en los ocho puntos anteriores.

7.4.23. Compatibilidad y localización de usos no característicos

Usos compatibles:

- a) Industrial: El uso industrial es admisible en su clase de talleres domésticos.
- b) Servicios Terciarios: En su clase de oficinas, categoría de despachos profesionales.
- c) Equipamientos: Admisible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

SUBSECCION 6.^a

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6: EDIFICACION INDUSTRIAL EN MANZANA TRADICIONAL

7.4.24. Ambito y usos característicos

- 1. Comprende las áreas incluidas en el Código 6 en el conjunto de planos B-3.
- 2. Las manzanas pertenecientes a la Zona 6 responden a la tipología M5.
- 3. El uso característico es el industrial.

7.4.25. Areas remitidas a planeamiento y/o gestión posterior.

En las áreas incluidas en la Zona 6 en las que el conjunto de planos B-4 prevea la redacción y tramitación de Estudios de Detalle y/o de Unidades de Actuación no se podrán conceder licencias hasta tanto no se haya cumplido lo previsto en el artículo 7.2.2.

7.4.26. Obras permitidas.

Son admisibles todos los tipos de obras previstos en los artículos 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. y 6.3.4.

7.4.27. Condiciones particulares para obras de nueva edificación.

1. Parcela mínima.

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

2. Condiciones de parcelación

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

- a) Superficie mínima:
Doscientos (200) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo:
Diez (10) metros.

3. Retranqueos a linderos.

- a) La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, no podrá ser inferior a tres (3) metros.
- b) La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, cuando concurren las siguientes circunstancias:
—Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
—Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
—Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

—Cuando por las condiciones de forma de la parcela ésta resultara inedificable y no pudiera ser objeto de reparcelación.

4. Posición del edificio respecto a la alineación exterior.

El Ayuntamiento redactará Estudios de Detalle en todos los frentes de manzana del suelo urbano de uso industrial para señalar las rasantes y ordenación de volúmenes.

5. Ocupación.

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior al setenta y cinco (75%) por ciento de la misma.

6. Altura máxima de la edificación.

- a) La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas y diez (10) metros a la línea de cornisa.
- b) Por encima de las alturas marcadas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria.

7. Superficie edificable.

La superficie edificable en parcela neta sobre rasante será el resultado de aplicar a la ocupación máxima la altura máxima de la edificación en número de plantas.

8. Altura de pisos.

La altura de pisos será igual o superior a trescientos (300) centímetros.

7.4.28. Prevención de incendios.

1. No se admite la edificación entre medianeras de un fondo superior a treinta (30) metros. En estas edificaciones entre medianeras, el inmueble resolverá en sí mismo sus condiciones de seguridad frente al fuego y el riesgo que genere sobre las fincas colindantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos, siendo preceptivo informe favorable del Ayuntamiento.

2. En construcciones medianeras respecto a algún lindero, si el fondo es superior a treinta (30) metros, será preceptivo reservar en la banda correspondiente a la separación a linderos un paso pavimentado y libre de obstáculos, de ancho mínimo cuatro (4) metros, que permita el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Dicho callejón, que no podrá ocuparse con aparcamiento ni almacenaje de materiales, deberá conectar directamente con la vía pública. El acceso al mismo deberá tener una embocadura de ancho superior a trescientos cincuenta (350) centímetros y, si dispone de elementos de cerramiento en fachada, deberán ser puertas o cancelas cuya solución constructiva permita su rápida apertura en caso de siniestro.

3. Si existiera acuerdo entre los propietarios de dos fincas colindantes, el callejón para uso de bomberos fijado en el apartado 2, podrá resolverse mancomunadamente, circunstancia que se hará constar en el Registro de la Propiedad. En este supuesto, y a efectos de medición de separación a linderos, se entenderá el eje del callejón como linde.

7.4.29. Criterios estéticos a tener en cuenta en la regulación de fachadas.

1. Salientes:

No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo de sesenta (60) centímetros, y las marquesinas, éstas con sujeción a las condiciones del artículo 7.4.4.

2. Fachadas:

La composición y tratamiento de fachadas será libre en el ámbito de la zona.

7.4.30. Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

Usos compatibles:

a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que cumpla las siguientes condiciones:

—Estar adscrita al edificio industrial.

—La proporción máxima será de una vivienda por edificación industrial con límite de ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

—Cumplirán las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Servicios terciarios: Es admisible en su clase de oficinas cuando sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el veinticinco (25%) por ciento de la superficie edificable. Se autoriza la instalación de bares, cafeterías y restaurantes, en situación de Planta Baja.

De acuerdo con el contenido de la aprobación provisional otorgada por el Ayuntamiento a la Revisión del Plan General, en el área de la zona 6 comprendida entre la carretera Comarcal C-520 de Don Benito a Villanueva, los viales VL-22, VG-183, VL-232 y la teórica prolongación natural de este hasta su entronque con VL-22, se admite el uso terciario en el cien por cien (100%) de la superficie edificada.

c) Equipamientos: Admisible en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

SUBSECCIÓN 7.ª

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 7: CONSERVACION EN POBLADOS

7.4.31. Ambito y usos característicos

1. Comprende las áreas actualmente edificadas incluidas en el Código 7 en el conjunto de planos C-1.

2. Las manzanas pertenecientes a la zona 6 responden a la tipología M6

3. El uso característico es el residencial.

7.4.32. Obras permitidas.

La regulación de obras permitidas será análoga a la de la Zona 1, recogida en el artículo 7.4.2.

7.4.33. Condiciones para las obras de nueva edificación

En función de la variedad que presentan las características constructiva de los distintos poblados, en cuanto a tipología, retranqueos y ocupación, las obras de nueva edificación, bien sea por reconstrucción o por sustitución, deberán respetar las características edificatorias propias de la manzana en que se encuentren enclavadas, a fin de mantener el criterio compositivo existente.

La altura máxima de la edificación se fija en dos (2) plantas.

7.4.34. Criterios estéticos para la composición de fachadas y cubiertas y disposición de volúmenes.

1. Las fachadas exteriores tendrán en su composición las siguientes características:

- a) El remate en cornisa o alero se adaptará al de las edificaciones existentes en la manzana.
- b) Las dimensiones, proporciones y disposición de los huecos respetarán los criterios y pautas de las edificaciones existentes. Las barandillas de protección serán de cerrajería y presentarán dominante compositiva vertical con diseños análogos a los existentes en la manzana.
- c) Se respetarán los materiales, texturas, acabados y colores que presenten los edificios tradicionales existentes en la manzana, prohibiéndose los restantes.
- d) La cubierta se resolverá con las aguas y materiales tradicionales en el poblado, desechándose soluciones de cubierta horizontal.
- e) No se alterará el orden y proporción común que presenten los edificios del entorno existentes en la manzana.

2. En función del tipo de obra que se ejecute se cumplirán las siguientes exigencias, teniendo en cuenta, en todo caso, que se autoriza elevar la altura de los cerramientos exteriores de las viviendas de poblados hasta un máximo de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 metros) y con arreglo a los materiales, texturas y colores existentes en el resto de la manzana.

- a) En obras de conservación deberán respetarse íntegramente todas las características, tanto compositivas como estéticas, del edificio de que se trate, prohibiéndose las modificaciones o sustituciones de los elementos tanto estructurales como de simple diseño.
- b) En obras de consolidación y/o restauración deberá mantenerse la compartimentación y organización espacial, el sistema estructural y los elementos compositivos del edificio existente, empleando en las reparaciones materiales y elementos arquitectónicos semejantes a los que poseía del edificio originalmente. Asimismo los elementos decorativos originales deberán mantenerse.
- c) En obras de reestructuración y/o acondicionamiento deberá mantenerse la fachada existente conservando su composición de paños y huecos, la forma y número de estos y los elementos decorativos de la misma, tales como entrepaños, jambas, cornisas, recrecidos, molduras, rejas, balcones, etc. Asimismo deberán conservarse las tonalidades de color y los materiales empleados en el edificio original.

En plantas bajas se mantendrá la estructura original de huecos, prohibiéndose modificaciones que alteren sus proporciones si bien podrán transformarse para el acceso a locales de uso no residen-

cial. Se prohíben los escaparates fuera del plano de fachada o uniendo horizontalmente varios huecos de la misma.

d) En obras de nueva planta y/o exteriores de reforma menor.

Deberán componerse las fachadas con los mismos criterios de ambientación, es decir, manteniendo las composiciones y proporciones tradicionales de paños ciegos y huecos.

Los balcones serán de cerrajería. En plantas bajas los huecos se rasgarán verticalmente hasta el nivel de suelo y se dotarán de rejas. Las cubiertas no serán planas. Los edificios tendrán un zócalo de una altura mínima de 1,20 metros. En el acabado de fachadas se emplearán revocos a la cal o similares prohibiéndose materiales no tradicionales en el poblado como por ejemplo los alicatados cerámicos al exterior o el uso de colores no tradicionales.

En las plantas bajas aunque su uso no sea el residencial se respetará el orden en la proporción y tamaño de los huecos de acceso a los locales. Asimismo, se prohíben los escaparates salientes del plano de fachada o que unan horizontalmente varios huecos de la misma.

Se prohíben las marquesinas y se permiten sólo los toldos que serán independientes para cada hueco y abatibles o enrollables sobre sí mismos.

7.4.35. Compatibilidad y localización de usos no característicos.

Usos compatibles.

Los usos compatibles quedan sometidos a la misma regulación de la Zona 1, artículo 7.4.5.

SUBSECCION 8ª

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8: ENSANCHE EN POBLADOS

7.4.36. Ambito y usos característicos

- 1. Comprende las áreas incluidas con el Código 8 en el conjunto de planos C-1.
- 2. Las manzanas pertenecientes a la zona 8 responden a la tipología M6.
- 3. El uso característico será el residencial.

7.4.37. Estudios de Detalle.

En todas las manzanas de los poblados, calificadas como Zona 8, para ensanche de los mismos será preceptivo redactar y tramitar un Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes conforme a

lo establecido en la Sección 1.ª del presente Capítulo, artículo 7.1.5. La ordenación que se proponga deberá adaptarse al contenido del artículo 7.4.33. en el que se regulan las condiciones para las obras de nueva edificación en la Zona 7.

7.4.38. Condiciones para las obras de nueva edificación

Regirán las mismas de la Zona 7, artículo 7.4.33.

7.4.39. Criterios estéticos para la composición de fachadas cubiertas y disposición de volúmenes.

Serán de aplicación los criterios fijados para la Zona 7, artículo 7.4.34.

7.4.40. Compatibilidad y localización de usos no característicos.

Los usos compatibles serán los mismos de la Zona 7 regulados en el artículo 7.4.35.

CAPITULO 8.º NORMAS EN SUELO URBANIZABLE.

SECCION 1.ª NORMAS GENERALES

8.1.1. Definición y delimitación.

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellas Areas del territorio que el Plan General destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible.

2. En función de las previsiones de incorporación al proceso de desarrollo urbano establecidas en el Plan General, en el suelo urbanizable se divide una sola de las dos posibles, concretamente el suelo urbanizable programado.

3. Forman el suelo urbanizable programado aquellos terrenos delimitados en el conjunto de planos B-3 y C-1 con el Código S.U.P.

SECCION 2.ª SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

8.2.1. Definición.

1. Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.

2. En el suelo urbanizable programado se incluyen los nuevos

asentamientos de población y actividades productivas en los términos previstos en el programa, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones de Plan General en esta categoría de suelo.

3. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos, contados el primero a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, y el segundo desde el día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio.

4. La delimitación de sectores del suelo urbanizable programado aparece en los planos de Régimen, Programación y Gestión del Suelo (B-4), y en los planos, C-1 de poblados.

8.2.2. Revisión del programa.

1. El contenido y las determinaciones del programa serán revisados por el Ayuntamiento de Don Benito cada cuatro (4) años y, como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

a) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el art. 78 a) de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

b) Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

c) Ampliar para parte de dicho suelo en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable programado.

d) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.

2. La revisión del programa podrá llevarse a cabo a través de la modificación o revisión del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable programado.

3. En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

8.2.3. Desarrollo del suelo urbanizable programado.

1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el plano B-4.
2. Los Planos Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título I de estas Normas y al contenido de la presente sección.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo.
4. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en esta Sección.
5. En la redacción de los Planes Parciales se admitirá, al cambiar de escala de trabajo o respecto de la del Plan General, una variación de la superficie de suelo incluida en el correspondiente sector, en más o menos, de un cinco por ciento (5%) como máximo de la que se le asigne en los documentos de aquel sin que ello suponga modificación del mismo ni de sus parámetros de aprovechamiento. Variaciones superiores al cinco por ciento (5%), requerirán la tramitación de una modificación de elementos del Plan General.

8.2.4. Régimen urbanístico de la propiedad.

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en la Ley del Suelo y en las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna con carácter general al suelo urbanizable conforme a su programación y que se concreta en cada cuatrienio para cada sector con arreglo a las especificaciones que se incluyen en la presente Sección; todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley como el presente Plan General, establecen para su cumplimiento, previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades.
3. Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio global que asigna el Plan General al suelo urbanizable programado, homogeneizado en cada caso conforme al presente Plan según el uso, sector y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos esta-

blecidos en el programa de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

8.2.5. Aprovechamiento medio global

1. El Plan General señala el aprovechamiento medio global del suelo urbanizable programado con carácter diferenciado para cada uno de los dos cuatrienios en que prevé su desarrollo.
2. El presente Plan General establece, para los suelos vinculados al primer cuatrienio de su programación, un aprovechamiento medio de 0,30 Unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.
3. Igualmente, y para los suelos vinculados al segundo cuatrienio de su programación, el Plan General establece un aprovechamiento medio global de 0,47 Unidades de Aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

8.2.6. Actuaciones en suelo urbanizable programado previas al desarrollo de los sectores.

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable programado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras de instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no haya de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

8.2.7. Requisitos para poder edificar.

En el suelo urbanizable programado, una vez aprobadas el Plan Parcial y el Proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de

aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad y que, para el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contara con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

8.2.8. Condiciones particulares de los Sectores.

Se recogen en las páginas siguientes en forma de fichas individualizadas sector por sector.

1. SECTOR n.º 1

a) Cuatrienio al que pertenece: 1.º Cuatrienio.

b) Uso global principal: Industrial.

c) Uso excluyente: Residencial.

Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona 6 del suelo urbano.

d) Usos compatibles: Los restantes.

e) Intensidad de uso: $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

f) Altura máxima de la edificación: 3 plantas.

g) Superficie total del sector: 301.500 m^2 .

h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 286.340 m^2 .

i) Aprovechamiento lucrativo:

$0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 286.340 \text{ m}^2$: 214.755 m^2 .

j) Superficie de sistemas generales:

– VG-41: 5.160 m^2 .

k) Cesiones obligatorias

Suelo público por expropiación.

l) Aprovechamiento medio del sector: $0,30 \text{ U.A./ m}^2$.

Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

m) Iniciativa de planeamiento: PÚBLICA / PRIVADA.

n) Sistema de actuación: COMPENSACION.

2. SECTOR n.º 2

a) Cuatrienio al que pertenece: 1.º Cuatrienio.

b) Uso global principal: Industrial.

c) Uso excluyente: Residencial.

Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona 6 del suelo urbano.

d) Usos compatibles: Los restantes.

e) Intensidad de uso: $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

f) Altura máxima de la edificación: 3 plantas.

g) Superficie total del sector: 261.600 m^2 .

h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 215.660 m^2 .

i) Aprovechamiento lucrativo:

$0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 215.660 \text{ m}^2$: 161.745 m^2 .

j) Superficie de sistemas generales:

– VG-42: 11.620 m^2

– VG-52: 17.430 m^2

– VG-7: 16.890 m^2 45.940 m^2

k) Cesiones obligatorias:

– VG-42, VG-52, VG-7

– VL-3, VL-4

– Sistemas locales de Plan Parcial

– Suelo para el 10% del aprovechamiento medio del sector.

l) Aprovechamiento medio del sector: $0,30 \text{ U.A./ m}^2$

Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

m) Iniciativa de planeamiento: PRIVADA.

n) Sistema de actuación: COMPENSACION.

3. SECTOR n.º 3

a) Cuatrienio al que pertenece: 1.º Cuatrienio.

b) Uso global principal: Industrial.

c) Uso excluyente: Residencial.

Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona 6 del suelo urbano.

d) Usos compatibles: Los restantes.

e) Intensidad de uso: $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

f) Altura máxima de la edificación: 3 plantas.

g) Superficie total del sector: 98.500 m^2 .

h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 75.710 m^2 .

i) Aprovechamiento lucrativo:

$0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 75.710 \text{ m}^2$: 56.783 m^2 .

j) Superficie de sistemas generales:

– VG-92: 7.110 m^2

– VG-102: 15.680 m^2 22.790 m^2

- k) Cesiones obligatorias
 – VG-92, VG-102
 – VL-9
 – Sistemas locales de Plan Parcial.
 – Suelo para el 10% del aprovechamiento medio del sector.
 l) Aprovechamiento medio del sector: 0,30 U.A./ m.²
 Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
 m) Iniciativa de planeamiento: PRIVADA.
 n) Sistema de actuación: COMPENSACION.

4. SECTOR n.º 4

- a) Cuatrienio al que pertenece: 1.º Cuatrienio.
 b) Uso global principal: Industrial.
 c) Uso excluyente: Residencial.
 Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona 6 del suelo urbano.
 d) Usos compatibles: Los restantes.
 e) Intensidad de uso: 0,75 m.²/m.²
 Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

- f) Altura máxima de la edificación: 3 plantas.
 g) Superficie total del sector: 145.800 m.²
 h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 79.270 m.²
 i) Aprovechamiento lucrativo: 59.453 m.²
 j) Superficie de sistemas generales:
 –VG-211: 6.460 m.²
 –VG-202: 10.070 m.²
 –PU-3: 34.600 m.²
 –PU-4: 15.400 m.² 66.530 m.²

- k) Cesiones obligatorias
 –VG-211, VG-22, VG-202
 –PU-3, PU-4
 –Sistemas locales de Plan Parcial.
 –Suelo para el 10% del aprovechamiento medio del sector.
 l) Aprovechamiento medio del sector: 0,30 U.A./ m.²
 Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales
 m) Iniciativa de planeamiento: PRIVADA.
 n) Sistema de actuación: COMPENSACION.

5. SECTOR n.º 5

- a) Cuatrienio al que pertenece: 1.º Cuatrienio.
 b) Uso global principal: Residencial unifamiliar.
 c) Uso excluyente: Industrial.
 d) Usos compatibles: Los restantes.
 e) Intensidad de uso: 0,50 m.²/m.², 25 viv./ha.
 Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

- f) Altura máxima de la edificación: 2 plantas.
 g) Superficie total del sector: 81.600 m.²
 h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 49.690 m.²
 i) Aprovechamiento lucrativo: 24.845 m.²
 j) Superficie de sistemas generales:
 –VG-212: 9.110 m.²
 –ECC-1: 22.800 m.² 31.910 m.²

- k) Cesiones obligatorias
 –VG-212,
 –PU-3,
 –ECC-1
 –Sistemas locales de Plan Parcial.
 –Suelo para el 10% del aprovechamiento medio del sector.
 l) Aprovechamiento medio del sector: 0,30 U.A./ m.²
 Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
 m) Iniciativa de planeamiento: PRIVADA.
 n) Sistema de actuación: COMPENSACION.

6. SECTOR n.º 6

- a) Cuatrienio al que pertenece: 1.º Cuatrienio.
 b) Uso global principal: Residencial unifamiliar.
 c) Uso excluyente: Industrial.
 d) Usos compatibles: Los restantes.
 e) Intensidad de uso: 0,50 m.²/m.², 25 viv./ha.
 Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
 f) Altura máxima de la edificación: 2 plantas.
 g) Superficie total del sector: 159.100 m.²
 h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 103.380 m.²
 i) Aprovechamiento lucrativo: 51.690 m.²
 j) Superficie de sistemas generales:
 –VG-203: 15.920 m.²
 –PU-4: 15.400 m.²
 –ECC-2: 24.400 m.² 55.720 m.²

- k) Cesiones obligatorias
 –VG-203
 –ECC-2
 –Sistemas locales de Plan Parcial.
 –Suelo para el 10% del aprovechamiento medio del sector.
 l) Aprovechamiento medio del sector: 0,30 U.A./ m.²
 Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
 m) Iniciativa de planeamiento: PRIVADA.
 n) Sistema de actuación: COMPENSACION.

SECTOR n.º 7

- a) Cuatrienio al que pertenece: 1.º Cuatrienio.
 b) Uso global principal: Residencial unifamiliar o Industrial.
 c) Uso excluyente: Ninguno.
 d) Usos compatibles: Los restantes.
 e) Intensidad de uso: 0,50 m.²/m.²

Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

- f) Altura máxima de la edificación: 2 plantas.
 g) Superficie total del sector: 116.600 m.²
 h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 102.780 m.²
 i) Aprovechamiento lucrativo: 51.390 m.²

j) Superficie de sistemas generales:

–VG-252: 13.820 m.²

k) Cesiones obligatorias

–VG-252

–Sistemas locales de Plan Parcial.

–Suelo para el 10% del aprovechamiento medio del sector.

l) Aprovechamiento medio del sector: 0,30 U.A./ m.²

Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales

m) Iniciativa de planeamiento: PRIVADA.

n) Sistema de actuación: COMPENSACION.

SECTOR n.º 8

- a) Cuatrienio al que pertenece: 1.º Cuatrienio.
 b) Uso global principal: Industrial.
 c) Uso excluyente: Residencial.

Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona 6 del suelo urbano.

- d) Usos compatibles: Los restantes.
 e) Intensidad de uso: 0,75 m.²/m.²

Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

- f) Altura máxima de la edificación: 3 plantas.
 g) Superficie total del sector: 449.360 m.²
 h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 416.200 m.²
 i) Aprovechamiento lucrativo: 312.150 m.²

j) Superficie de sistemas generales:

–VG-12: 28.360 m.²

–VG-132: 4.800 m.² 33.160 m.²

k) Cesiones obligatorias

–Suelo público por expropiación.

l) Aprovechamiento medio del sector: 0,30 U.A./ m.²

Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

m) Iniciativa de planeamiento: PUBLICA, SEPES.

n) Sistema de actuación: EXPROPIACION.

9. SECTOR n.º 9

- a) Cuatrienio al que pertenece: 2.º Cuatrienio.
 b) Uso global principal: Industrial.
 c) Uso excluyente: Residencial.

Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona 6 del suelo urbano.

- d) Usos compatibles: Los restantes.
 e) Intensidad de uso: 0,75 m.²/m.²

Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

f) Altura máxima de la edificación: 3 plantas.

g) Superficie total del sector: 298.320 m.²

h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 264.470 m.²

i) Aprovechamiento lucrativo: 198.353 m.²

j) Superficie de sistemas generales:

–VG-13: 33.850 m.²

k) Cesiones obligatorias

–VG-13

–VL-161, VL-171, VL-181

–Sistemas locales de Plan Parcial.

–Suelo para el 10% del aprovechamiento medio del sector.

l) Aprovechamiento medio del sector: 0,47 U.A./ m.²

Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

m) Iniciativa de planeamiento: PRIVADA.

n) Sistema de actuación: COMPENSACION.

10. SECTOR n.º 10

- a) Cuatrienio al que pertenece: 2.º Cuatrienio.
 b) Uso global principal: Industrial.
 c) Uso excluyente: Residencial.

Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona 6 del suelo urbano.

- d) Usos compatibles: Los restantes.
 e) Intensidad de uso: 0,75 m.²/m.²

Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

f) Altura máxima de la edificación: 3 plantas.

g) Superficie total del sector: 191.220 m.²

h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 177.480 m.²

i) Aprovechamiento lucrativo: 133.110 m.²

j) Superficie de sistemas generales:

–VG-133: 13.740 m.²

k) Cesiones obligatorias

—VG-133

—VL-162, VL-172, VL-182, VL-192

—Sistemas locales de Plan Parcial.

—Suelo para el 10% del aprovechamiento medio del sector.

l) Aprovechamiento medio del sector: 0,47 U.A./ m.²

Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales

m) Iniciativa de planeamiento: PRIVADA.

n) Sistema de actuación: COMPENSACION.

11. SECTOR n.º 11

a) Cuatrienio al que pertenece: 2.º Cuatrienio.

b) Uso global principal: Industrial.

c) Uso excluyente: Residencial

Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona 6 del suelo urbano.

d) Usos compatibles: Los restantes

e) Intensidad de uso: 0,75 m.²/m.²

Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

f) Altura máxima de la edificación: 3 plantas.

g) Superficie total del sector: 158.160 m.²h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 145.760 m.²i) Aprovechamiento lucrativo: 109.320 m.²

j) Superficie de sistemas generales:

— VG-182: 9.410 m.²— VG-192: 2.990 m.² 12.400 m.²

k) Cesiones obligatorias:

— VG-182, VG-192

— VL-232

— Sistemas locales de Plan Parcial

— Suelo para el 10% del aprovechamiento medio del sector.

l) Aprovechamiento medio del sector: 0,47 U.A./ m.²

Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales

m) Iniciativa de planeamiento: PRIVADA.

n) Sistema de actuación: COMPENSACION.

12. SECTOR n.º 12

a) Cuatrienio al que pertenece: 2.º Cuatrienio

b) Uso global principal: Residencial Unifamiliar o Industrial

c) Uso excluyente: Ninguno

d) Usos compatibles: Los restantes

e) Intensidad de uso: 0,50 m.²/m.², 25 viv./ha.

Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

f) Altura máxima de la edificación: 2 plantas

g) Superficie total del sector: 77.460 m.²h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales 73.180 m.²i) Aprovechamiento lucrativo: 36.590 m.²

j) Superficie de sistemas generales:

— VG-261: 4.280 m.²

k) Cesiones obligatorias

— VG-261

— VL-37

— Sistemas locales de Plan Parcial

— Suelo para el 10% del aprovechamiento medio del sector.

l) Aprovechamiento medio del sector: 0,47 U.A./ m.²

Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales

m) Iniciativa de planeamiento: PRIVADA.

n) Sistema de actuación: COMPENSACION.

13. SECTOR n.º 13

a) Cuatrienio al que pertenece: 2.º Cuatrienio

b) Uso global principal: Residencial Unifamiliar o Industrial

c) Uso excluyente: Ninguno

d) Usos compatibles: Los restantes

e) Intensidad de uso: 0,50 m.²/m.², 25 viv./ha.

Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

f) Altura máxima de la edificación: 2 plantas

g) Superficie total del sector: 81.960 m.²

h) Superficie del sector excluyendo sistemas

generales: 77.680 m.²i) Aprovechamiento lucrativo: 38.840 m.²

j) Superficie de sistemas generales:

— VG-262: 4.280 m.²

k) Cesiones obligatorias

— VG-262

— VL-38

— Sistemas locales de Plan Parcial

— Suelo para el 10% del aprovechamiento medio del sector.

l) Aprovechamiento medio del sector: 0,47 U.A./ m.²

Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales

m) Iniciativa de planeamiento: PRIVADA

n) Sistema de actuación: COMPENSACION

14. SECTOR n.º 14

a) Cuatrienio al que pertenece: 2.º Cuatrienio

b) Uso global principal: Residencial

c) Uso excluyente: Industrial

d) Usos compatibles: Los restantes

e) Intensidad de uso: 0,50 m.²/m.², 45 viv./ha.

Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

f) Altura máxima de la edificación: 3 plantas

g) Superficie total del sector: 19.700 m.²

- h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 19.700 m.²
- i) Aprovechamiento lucrativo: 9.850 m.²
- j) Superficie de sistemas generales: 0 m.²
- k) Cesiones obligatorias
 - Sistemas locales de Plan Parcial
 - Suelo para el 10% del aprovechamiento medio del sector.
- l) Aprovechamiento medio del sector: 0,47 U.A./ m.²
Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales
- m) Iniciativa de planeamiento: PRIVADA.
- n) Sistema de actuación: COMPENSACION.

15. SECTOR n.º 15

- a) Cuatrienio al que pertenece: 2.º Cuatrienio
- b) Uso global principal: Residencial
- c) Uso excluyente: Industrial
- d) Usos compatibles: Los restantes
- e) Intensidad de uso: 0,50 m.²/m.², 45 viv./ha.
Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- f) Altura máxima de la edificación: 3 plantas
- g) Superficie total del sector: 93.550 m.²
- h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 93.550 m.²
- i) Aprovechamiento lucrativo: 46.775 m.²
- j) Superficie de sistemas generales: 0 m.²
- k) Cesiones obligatorias
 - VL-15
 - Sistemas locales de Plan Parcial
 - Suelo para el 10% del aprovechamiento medio del sector.
- l) Aprovechamiento medio del sector: 0,47 U.A./ m.²
Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales
- m) Iniciativa de planeamiento: PRIVADA
- n) Sistema de actuación: COMPENSACION

16. SECTOR n.º 16

- a) Cuatrienio al que pertenece: 2.º Cuatrienio.
- b) Uso global principal: Residencial.
- c) Uso excluyente: Industrial.
- d) Usos compatibles: Los restantes.
- e) Intensidad de uso: 0,50 m.²/m.², 45 viv./ha.
Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- f) Altura máxima de la edificación: 3 plantas.
- g) Superficie total del sector: 32.900 m.².
- h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 32.900 m.².
- i) Aprovechamiento lucrativo: 16.450 m.².
- j) Superficie de sistemas generales: 0 m.².

- k) Cesiones obligatorias
 - VL-33
 - Sistemas locales de Plan Parcial
 - Suelo para el 10% del aprovechamiento medio del sector.
- l) Aprovechamiento medio del sector: 0,47 U.A./ m.²
Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- m) Iniciativa de planeamiento: PRIVADA.
- n) Sistema de actuación: COMPENSACION.

17. SECTOR n.º 17.

- a) Cuatrienio al que pertenece: 1.º Cuatrienio.
- b) Uso global principal: Industrial.
- c) Uso excluyente: Residencial.
- d) Usos compatibles: Los restantes.
- e) Intensidad de uso: 0,75 m.²/m.²
Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- f) Altura máxima de la edificación: 2 plantas.
- g) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 20.000 m.²
- h) Aprovechamiento lucrativo: 15.000 m.².
- i) Superficie de sistemas generales: 0 m.²
- j) Cesiones obligatorias
 - No existen, pues el suelo es ya público.
- k) Aprovechamiento medio del sector:
No entra este Sector en el mecanismo del aprovechamiento medio por ser ya pública la totalidad del suelo.
- l) Iniciativa de planeamiento: PUBLICA.
- m) Sistema de actuación: ACTUACION DIRECTA AYUNTAMIENTO

18. SECTOR n.º 18.

- a) Cuatrienio al que pertenece: 1.º Cuatrienio.
- b) Uso global principal: Industrial.
- c) Uso excluyente: Residencial.
- d) Usos compatibles: Los restantes.
- e) Intensidad de uso: 0,75 m.²/m.²
Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.
- f) Altura máxima de la edificación: 2 plantas.
- g) Superficie total del sector: 12.200 m.².
- h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 12.200 m.².
- i) Aprovechamiento lucrativo:
0,75 m.²/m.² x 12.200 m.²: 9.150 m.².
- j) Superficie de sistemas generales: 0 m.².

k) Cesiones obligatorias

— No existen, pues el suelo es ya público.

l) Aprovechamiento medio del sector:

No entra este Sector en el mecanismo del aprovechamiento medio por ser ya pública la totalidad del suelo.

m) Iniciativa de planeamiento: PUBLICA.

n) Sistema de actuación: ACTUACION DIRECTA AYUNTAMIENTO.

19. SECTOR n.º 19.

a) Cuatrienio al que pertenece: 1^{er}. Cuatrienio.

b) Uso global principal: Industrial.

c) Uso excluyente: Residencial.

d) Usos compatibles: Los restantes.

e) Intensidad de uso: 0,75 m.²/m.².

Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

f) Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

g) Superficie total del sector: 9.150 m.².h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 9.150 m.²i) Aprovechamiento lucrativo: 6.863 m.².j) Superficie de sistemas generales: 0 m.².

k) Cesiones obligatorias

— No existen, pues el suelo es ya público.

l) Aprovechamiento medio del sector:

No entra este Sector en el mecanismo del aprovechamiento medio por ser ya pública la totalidad del suelo.

m) Iniciativa de planeamiento: PUBLICA.

n) Sistema de actuación: ACTUACION DIRECTA AYUNTAMIENTO.

20. SECTOR n.º 20.

a) Cuatrienio al que pertenece: 1^{er}. Cuatrienio.

b) Uso global principal: Industrial.

c) Uso excluyente: Residencial.

d) Usos compatibles: Los restantes.

e) Intensidad de uso: 0,75 m.²/m.².

Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

f) Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

g) Superficie total del sector: 9.700 m.².h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 9.700 m.².i) Aprovechamiento lucrativo: 7.275 m.².j) Superficie de sistemas generales: 0 m.².

k) Cesiones obligatorias

— No existen, pues el suelo es ya público.

l) Aprovechamiento medio del sector:

No entra este Sector en el mecanismo del aprovechamiento medio por ser ya pública la totalidad del suelo.

m) Iniciativa de planeamiento: PUBLICA.

n) Sistema de actuación: ACTUACION DIRECTA AYUNTAMIENTO.

21. SECTOR n.º 21.

a) Cuatrienio al que pertenece: 1^{er}. Cuatrienio.

b) Uso global principal: Industrial.

c) Uso excluyente: Residencial.

d) Usos compatibles: Los restantes.

e) Intensidad de uso: 0,75 m.²/m.².

Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

f) Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

g) Superficie total del sector: 25.875 m.².h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 25.875 m.².i) Aprovechamiento lucrativo: 19.406 m.².j) Superficie de sistemas generales: 0 m.².

k) Cesiones obligatorias

— No existen, pues el suelo es ya público.

l) Aprovechamiento medio del sector:

No entra este Sector en el mecanismo del aprovechamiento medio por ser ya pública la totalidad del suelo.

m) Iniciativa de planeamiento: PUBLICA.

n) Sistema de actuación: ACTUACION DIRECTA AYUNTAMIENTO.

22. SECTOR n.º 22.

a) Cuatrienio al que pertenece: 1^{er}. Cuatrienio.

b) Uso global principal: Industrial.

c) Uso excluyente: Residencial.

d) Usos compatibles: Los restantes.

e) Intensidad de uso: 0,75 m.²/m.².

Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

f) Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

g) Superficie total del sector: 17.500 m.².h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 17.500 m.².i) Aprovechamiento lucrativo: 13.125 m.².j) Superficie de sistemas generales: 0 m.².

k) Cesiones obligatorias.

— No existen, pues el suelo es ya público.

l) Aprovechamiento medio del sector:

No entra este Sector en el mecanismo del aprovechamiento medio por ser ya pública la totalidad del suelo.

- m) Iniciativa de planeamiento: PUBLICA.
n) Sistema de actuación: ACTUACION DIRECTA AYUNTAMIENTO

23. SECTOR N.º 23

- a) Cuatrienio al que pertenece: 1^{er}. Cuatrienio.
b) Uso global principal: Industrial.
c) Uso excluyente: Residencial.
d) Usos compatibles: Los restantes.
e) Intensidad de uso: 0,75 m.²/m.².

Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.

- f) Altura máxima de la edificación: 2 plantas.
g) Superficie total del sector: 23.240 m.².
h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 23.240 m.².
i) Aprovechamiento lucrativo: 17.430 m.².
j) Superficie de sistemas generales: 0 m.².
k) Cesiones obligatorias

— No existen, pues el suelo es ya público.

- l) Aprovechamiento medio del sector:

No entra este Sector en el mecanismo del aprovechamiento medio por ser ya pública la totalidad del suelo.

- m) Iniciativa de planeamiento: PUBLICA.
n) Sistema de actuación: ACTUACION DIRECTA AYUNTAMIENTO

CAPITULO 9.º

NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1.ª

DEFINICION Y CLASIFICACION

9.1.1. Definición y delimitación.

Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajistas, su valor productivo agropecuario o minero, su localización dentro del municipio, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

Su delimitación, a efectos de clasificación del suelo, es la que figura en los planos A-3 y B-2, con la precisión de detalle que contienen los planos B-3 y C-1.

El suelo no urbanizable se subdivide en áreas que corresponden a regulaciones diferenciales.

9.1.2. Régimen urbanístico.

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de

aprovechamiento urbanístico. las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

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

3. La transformación económica de los cultivos, su puesta en regadío o reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva utilización del suelo, se sujetarán al trámite previsto en el artículo 58.1.3. de la Ley del Suelo.

SECCION 2.ª

CONDICIONES GENERALES

9.2.1. Parcelaciones rústicas.

1. En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y a las restantes disposiciones aplicables.

9.2.2. Condiciones de las parcelaciones rústicas

Al objeto de preservar que las segregaciones en suelo no urbanizable de carácter general se hagan desvirtuando el destino de esta clase de suelo para destinar el mismo a construcciones no permitidas, se establece la obligatoriedad de que los intervinientes en la titulación de tales operaciones se comprometan firmemente y en este sentido formulen :

— Declaración explícita, y bajo pena de falsedad en documento público, de que la finca objeto de segregación es rústica y seguirá teniendo en lo sucesivo tal carácter, haciéndose la segregación de acuerdo con lo previsto en la Norma 9.2.1. del presente Plan General.

— Que la transmisión de que se trata por su naturaleza, no constituye hecho imponible a efectos del Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

— Que se sujeta a las limitaciones derivadas de la legislación agraria, normas relativas a las unidades mínimas de cultivo y especialmente al retracto legal en favor de los colindantes.

— Que el adquirente, en su caso y el segregante en el suyo (si no hay transmisión) manifiestan su intención de no realizar edificación alguna en la parcela que adquieren ni otro uso que no sea

estrictamente el agrícola o pecuario, comprometiéndose, en el supuesto de que cambiaran en el futuro el destino de la finca a obtener la licencia de edificación correspondiente.

9.2.3. Prevención de las parcelaciones urbanísticas

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisiones del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda decidirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

c) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

d) Existir publicidad, claramente 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 que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población, excepto en las cuatro áreas en que, específicamente, el Plan General permite la construcción de viviendas unifamiliares de carácter rural, las cuales se regulan en la Sección 5.ª del presente capítulo.

miliars de caràcter rural, las cuales se regulan en la Sección 5.ª del presente capítulo.

9.2.4. Núcleo de población.

Se entenderá por núcleo de población dentro de los suelos no urbanizables, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son característicos de las áreas con destino urbano. En concreto, se entiende que existe núcleo de población cuando el área edificada presente una densidad superior a dos viviendas por área. El área se determinará por un círculo de diámetro 250 m. con centro en el c.d.g. de la figura proyectada.

SECCION 3.ª

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION.

9.3.1. Usos característicos.

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

a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

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

9.3.2. Usos permitidos

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

a) Las explotaciones mineras.

b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.

c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

d) Los vertidos de residuos sólidos.

e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.

f) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social, incluso el destino de terrenos para la práctica de ejercicios militares.

g) Cuantos otros estuvieren directamente vinculados a los usos característicos.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establecen en el artículo 6.5.17. de estas Normas y se acredite la concurrencia de circunstancia que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.

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

4. Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores excepto la vivienda unifamiliar de carácter rural en las cuatro áreas concretas en que se permite, la cual se regula en la Sección 5.ª del presente capítulo.

9.3.3. Edi

ficaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de su categoría, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

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

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

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

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

4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para

vivienda familiar, vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.

5. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo que prescriben los artículos 15, 16 y 17 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992, de 26 de junio.

6. En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo conforme a estas Normas, salvo las excepciones en ellas contempladas.

7. En el suelo no urbanizable, ya sea de secano o de regadío, en aquellos casos en que previo cumplimiento de las formalidades y requisitos exigidos en la Ley del suelo y en el presente Plan se permita construir, se considerará parcela mínima a dichos efectos aquellas que tengan una superficie de 20.000 metros cuadrados, con la salvedad de lo dispuesto en la Sección 5.ª del Título II de estas Normas para las cuatro áreas clasificadas como suelo no urbanizable común en que tanto para construcción como para segregación se considerará parcela mínima la superficie de 5.000 metros cuadrados y en aquellos supuestos en que por el Ayuntamiento se declare la utilidad pública o interés social de la construcción, en cuyo caso la superficie de la parcela será la adecuada a la dimensión y característica de la instalación, así como a la localización y grado de implantación de los servicios urbanísticos, a juicio de este Ayuntamiento.

No obstante, a los indicados efectos de construcción, se considerará como parcela mínima a todas aquellas que, sin reunir la superficie anterior, se hallen escrituradas e inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad al 17 de julio de 1991, fecha de publicación de la aprobación definitiva de la revisión del P.G.O.U. de Don Benito.

9.3.4. Condiciones de aprovechamiento para las edificaciones permitidas

1. Edificabilidad máxima sobre parcela:

0,2 m.² de construcción por m.² de parcela.

2. Ocupación máxima:

Diez (10) por ciento de la superficie de la parcela tanto sobre como bajo rasante.

3. Retranqueos:

Diez (10) metros como mínimo a todos los linderos.

4. Altura máxima de la edificación:

Dos (2) plantas y siete (7) metros.

En uso industrial se podrá llegar a tres (3) plantas y diez (10) metros.

En la superficie edificada se incluirán todos los elementos que formen parte de la construcción, tanto sobre como bajo rasante.

9.3.5. Condiciones estéticas

Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas.

Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural, y se adaptará al máximo al carácter de las construcciones rurales tradicionales de la zona.

9.3.6. Vertidos (nueva creación).

Se prohíbe la construcción de pozos negros o asimilables. Toda construcción en esta clase de suelo deberá incorporar una depuradora para vertido de, al menos, las aguas residuales, que estará homologada por el Organismo competente.

SECCION 4.^a

CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS

9.4.1. División del suelo no urbanizable.

1. A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- a) Suelos no urbanizables protegidos.
- b) Suelos no urbanizables comunes.

2. Los suelos no urbanizables protegidos presentan los siguientes grados:

1. Suelos no urbanizables con protección agropecuaria.
2. Suelos no urbanizables con protección forestal.
3. Suelos no urbanizables con protección de ríos, arroyos y cauces.

9.4.2. Régimen específico del suelo no urbanizable con protección agropecuaria, siendo uso permitido ligado al anterior el del mantenimiento del medio natural.

2. Son usos permitidos los siguientes:

- a) Las explotaciones mineras, con excepción de las graveras y canteras.

b) Las actividades de ocio, lúdicas y culturales.

c) Los vinculados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.

d) Los usos que fueran declarados de utilidad pública e interés social.

e) El uso industrial, cuando se trate de actividades de primer almacenaje de productos agrícolas.

3. Son usos prohibidos los no mencionados.

4. Las edificaciones permitidas en esta categoría de suelo no urbanizable son las vinculadas a:

- a) Las explotaciones agropecuarias.
- b) Granjas-escuelas.
- c) El almacenamiento de productos agrícolas.
- d) Las actividades de ocio, lúdicas y culturales.
- e) Los usos de utilidad pública e interés social.
- f) El mantenimiento de los servicios e infraestructuras.
- g) La vivienda familiar.

Se regulan por lo dispuesto en la anterior Sección 3.^a.

9.4.3. Régimen de suelo no urbanizable con protección forestal.

1. Es uso característico el mantenimiento del medio natural, siendo uso permitido ligado al anterior el de producción agropecuaria, que deberá realizarse sujeto a la protección de la calidad del medio natural.

2. Se permiten en esta categoría los siguientes usos:

- a) Explotación minera, con excepción de las graveras y canteras.
- b) Las actividades de ocio, lúdicas y culturales.
- c) La acampada.
- d) Los usos que fueran declarados de utilidad públicas e interés social.
- e) Los vinculados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.
- f) La granjas-escuela.

3. Son usos prohibidos los no citados.

4. Las edificaciones permitidas en estos suelos son las vinculadas a los usos permitidos y además la vivienda familiar, cuando esté ligada a la guarda y protección del medio natural o a explotaciones agropecuarias.

Las construcciones que se realicen en esta categoría lo harán con sujeción al régimen establecido en la Sección anterior.

9.4.4. Régimen de suelo no urbanizable con protección de ríos, arroyos y cauces.

1. Es uso característico el mantenimiento del medio natural.
2. Se permiten en esta categoría los siguientes usos:
 - a) Las actividades de ocio, lúdicas y culturales.
 - b) La acampada.
 - c) Los usos que fueran declarados de utilidad pública e interés social.

9.4.5. Régimen de suelo no urbanizable común

1. La producción agropecuaria es uso característico de estos suelos, siendo uso permitido el mantenimiento del medio natural.
2. Son asimismo usos permitidos, los contenidos en el artículo 9.3.2.
3. Podrán realizarse en esta categoría las edificaciones vinculadas a los usos permitidos, con sujeción al régimen previsto en la anterior Sección 3.ª.

SECCION 5.ª

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS AREAS EN QUE SE PERMITE PROSEGUIR EL DESARROLLO ACTUAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE CARACTER RURAL

9.5.1. Clase y categoría de suelo.

Las cuatro áreas del suelo no urbanizable del término municipal de Don Benito en las que se permitirá proseguir el desarrollo existente de vivienda unifamiliar de carácter rural se encuentran clasificadas en suelo no urbanizable común.

9.5.2. Denominación de las cuatro áreas y superficies de las mismas:

Las Arenas, 167,04 Has.
Carretera de Medellín, 95,40 Has.
Río Ortigas, 39,25 Has.
Ermita de las Cruces, 31,15 Has.

9.5.3. Umbral de suelo urbano

1. De acuerdo con los cálculos que se realizan en la Memoria general se entiende que se alcanza en cada una de estas cuatro áreas una modificación tal de su situación urbanística actual que transforme la misma en un núcleo con características urbanas — umbral de suelo urbano— cuando el número de viviendas construidas en las mismas sea el siguiente:

Las Arenas, 194 viviendas.
Carretera de Medellín, 111 viviendas.
Río Ortigas, 46 viviendas.
Ermita de las Cruces, 36 viviendas.

2. En tanto en cuanto no se alcance en cada una de estas áreas el umbral de suelo urbano no se podrá exigir al Ayuntamiento por parte de los propietarios de suelo incluido en las mismas, que proporcione los equipamientos y servicios de infraestructuras básicas correspondientes.

3. Alcanzado en un área el umbral de suelo urbano el Ayuntamiento detendrá automáticamente el proceso de concesión de licencias, procediendo a continuación a redactar y tramitar las siguientes figuras de planeamiento:

- a) Modificación del Plan General para cambiar la clase de suelo del área pasándola de suelo no urbanizable común a suelo urbano.
- b) Plan Especial de Reforma Interior en el que se definan los equipamientos y servicios de infraestructura básicas que sean necesarios.

La ejecución del Plan Especial de Reforma Interior se realizará por el sistema de cooperación, con imposición de Contribuciones Especiales en la cuantía máxima que prevé la Ley.

En el reparto de cargas y beneficios inherente al procedimiento reparcelatorio se utilizará la indemnización sustitutoria económica en todos aquellos casos en que sea necesario.

Se podrá sustituir el sistema de Cooperación por el de Compensación cuando lo soliciten razonadamente propietarios afectados que representen como mínimo al sesenta (60) por ciento del suelo incluido en el área, adquieran los correspondientes compromisos temporales de ejecución ante el Ayuntamiento y este último lo apruebe.

9.5.4. Obras permitidas y uso característico.

Se admiten todos los tipos de obras previstos en los artículos 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. y 6.3.4.

El uso característico es el residencial.

Para todo lo no regulado en los artículos 9.5.5. y 9.5.6. se utilizará subsidiariamente el contenido de las Condiciones particulares de la Zona 5 del Suelo Urbano.

9.5.5. Condiciones particulares para obras de nueva edificación.

1. Tipología de vivienda unifamiliar.

Sólo se admite la vivienda unifamiliar aislada.

2. Parcela mínima:

5.000 metros cuadrados.

3. Retranqueos:

10 metros como mínimo a todos los linderos.

4. Ocupación:

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante una superficie de parcela superior al diez (10) por ciento de la misma.

5. Altura máxima de la edificación:

Dos plantas y siete metros.

6. Superficie edificable.

El coeficiente de edificabilidad máxima neta será de 0,2 metros cuadrados de construcción por metro cuadrado de parcela. En la superficie edificada se incluirán todos los elementos que formen parte de la construcción, tanto sobre como bajo rasante.

9.5.6. Compatibilidad y localización de usos no característicos.

Los usos compatibles se regulan con arreglo a lo establecido en la Zona 5 del Suelo Urbano artículo 7.4.22.

9.5.7. Edificios fuera de ordenación.

Los edificios existentes en cada una de estas cuatro áreas, erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General quedan sometidos al contenido del artículo 7.1.4.

APENDICE N.º 1.—CATALOGO DE EDIFICIOS

Relación de los edificios protegidos que aparecen recogidos en el conjunto de planos B-3 de la presente Revisión del Plan General de Don Benito.

1. SERIE A: Nivel de Protección Integral.

CODIGO DE IDENTIFICACION EN PLANO	DIRECCION POSTAL
A1	Calle San Juan C/v. Ancha. (Iglesia Colegio Sagrado Corazón).
A2	Calle San Antonio c/v Primero de Mayo.
A3	Calle Vistahermosa.
A4	Calle Villanueva, 3 (Mercado).
A5	Plaza de España (Iglesia Parroquial de Santiago).
A6	Calle Virgen, 3 (Capilla de Ntra. Sra. de Guadalupe).

APENDICE N.º 2.—CALCULO DE APROVECHAMIENTOS MEDIOS

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PRIMER CUATRIENIO

El suelo urbanizable programado del primer cuatrienio está compuesto por los sectores números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, además de un conjunto de sistemas generales asignados a los mismos por razones de proximidad física.

El criterio municipal, en relación con los sistemas generales, es el siguiente:

a) La ordenación detallada de los elementos que componen los sistemas generales deberá desarrollarse en el correspondiente Plan Parcial.

b) El Ayuntamiento entiende que, dadas las características del municipio de Don Benito, teniendo en cuenta el carácter concentrado del casco y su relativo tamaño que produce una mínima dispersión de los valores del suelo por razones geográficas, no deben producirse compensaciones intersectoriales en la aplicación del mecanismo del aprovechamiento medio, lo que redundaría en la agilidad de su gestión.

c) El Ayuntamiento considera que los sectores de suelo urbanizable programado para uso global industrial en los poblados, al desarrollarse ya sobre suelo municipal y encontrarse muy alejados del casco no deben incluirse en el mecanismo del aprovechamiento medio.

d) Debe intentarse, en consecuencia, una asignación de coeficientes de homogeneización a las distintas zonas de usos globales diferenciados que, respetando las bases legales en que se apoya el mecanismo del aprovechamiento medio, produzca la compensación a los propietarios de sistemas generales en el ámbito físico del Plan Parcial al que aquéllos se incorporan en el planeamiento, además de no demandar compensaciones intersectoriales.

Los datos de planeamiento correspondientes a cada sector son los que figuran en las fichas recogidas en las páginas anteriores.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PRIMER CUATRIENIO

En función del conjunto de las determinaciones del Plan, teniendo presente las bases de partida consideradas y especialmente los criterios y directrices establecidos por la Corporación Municipal, la Revisión entiende que la asignación de coeficientes de zona a que se refiere el párrafo 1º del punto 1 del artículo 31 del Reglamento de Planeamiento debe ser la siguiente:

Zona de uso global industrial (Z1). $C_{Z1} = 0,86$.

Zona de uso global residencial unifamiliar (Z2). $C_{Z2} = 1,00$.

Zona de uso global industrial o residencial (Z3). $C_{Z3} = 0,90$.

Análogamente las diferencias existentes entre los sectores considerados, en función de las circunstancias contempladas en el párrafo 2.º del punto 1 del artículo 31 del Reglamento de Planeamiento, deben quedar reflejadas, a criterio del nuevo Plan, en la siguiente asignación de coeficientes de sector:

– Sector n.º 1 $C_{S1} = 0,50$.

– Sector n.º 2 $C_{S2} = 0,57$.

– Sector n.º 3 $C_{S3} = 0,62$.

– Sector n.º 4 $C_{S4} = 0,87$.

– Sector n.º 5 $C_{S5} = 1,00$.

– Sector n.º 6 $C_{S6} = 0,94$.

– Sector n.º 7 $C_{S7} = 0,69$.

– Sector n.º 8 $C_{S8} = 0,93$.

El coeficiente de homogeneización de esta zona se obtendrá multiplicando el coeficiente propio de la zona por el coeficiente del sector en que se encuentra, de acuerdo con lo establecido en el punto 2 del mencionado artículo 31 del Reglamento de Planeamiento. Los valores que se obtienen son los siguientes:

– Zona Z1 en el sector S1: $CH_{11} = C_{Z1} \times C_{S1} = 0,86 \times 0,50 = 0,43$.

– Zona Z1 en el sector S2: $CH_{12} = C_{Z1} \times C_{S2} = 0,86 \times 0,57 = 0,49$.

– Zona Z1 en el sector S3: $CH_{13} = C_{Z1} \times C_{S3} = 0,86 \times 0,62 = 0,53$.

– Zona Z1 en el sector S4: $CH_{14} = C_{Z1} \times C_{S4} = 0,86 \times 0,87 = 0,75$.

– Zona Z1 en el sector S5: $CH_{25} = C_{Z2} \times C_{S5} = 1,00 \times 1,00 = 1,00$.

– Zona Z2 en el sector S6: $CH_{26} = C_{Z2} \times C_{S6} = 1,00 \times 0,94 = 0,94$.

– Zona Z3 en el sector S7: $CH_{37} = C_{Z3} \times C_{S7} = 0,90 \times 0,77 = 0,69$.

– Zona Z1 en el sector S8: $CH_{18} = C_{Z1} \times C_{S8} = 0,86 \times 0,50 = 0,43$.

Realizada una primera estimación de coeficientes de zona y sector y en consecuencia de coeficientes de homogeneización, se efectúa un primer cálculo de aprovechamientos medios que produce unas primeras cifras muy aproximadas entre sí para el valor del aprovechamiento medio de cada sector y el correspondiente al suelo urbanizable programado del primer cuatrienio, razón por la que se

efectúa un pequeño ajuste de coeficientes hasta obtener los que figuran más arriba, en función de la distinta carga de sistemas generales que presentan los sectores.

A partir de estos valores del coeficiente de homogeneización se procede a ordenar y realizar el cálculo de aprovechamientos medios definitivos, el cual se recoge en el Cuadro nº 1 que se incluye en la página siguiente.

Gráfico Cuadro n.º 1.

INTERPRETACION DE RESULTADOS

El aprovechamiento medio resultante para este sector, 0,30 unidades de aprovechamiento por m.² real de suelo bruto de aquél, resulta igual al aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable programado del primer cuatrienio del Programa de Actuación.

En consecuencia, cada sector cederá al Ayuntamiento, en concepto de aprovechamiento medio, el suelo de los sistemas generales incluidos en el mismo, conforme a las previsiones de las fichas incluidas anteriormente. Los derechos de los propietarios de suelo incluidos en cada sector serán el 90% del aprovechamiento medio que le corresponde a éste, cediéndose, asimismo, el 10% restante al Ayuntamiento. Dichos 90% y 10% coinciden con el 90% y el 10% de la edificabilidad lucrativa asignada a cada sector en la correspondiente ficha.

CALCULO DE APROVECHAMIENTOS MEDIOS PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL SEGUNDO CUATRIENIO

En función del conjunto de las determinaciones del Plan, teniendo presente las bases de partida consideradas y especialmente los criterios y directrices establecidos por la Corporación Municipal, la Revisión entiende que la asignación de coeficientes de zona a que se refiere el párrafo 1º del punto 1 del artículo 31 del Reglamento de Planeamiento debe ser la siguiente:

– Zona de uso global industrial. $C_{Z1} = 0,86$.

– Zona de uso global residencial. $C_{Z4} = 0,94$.

– Zona de uso global residencial unifamiliar o industrial. $C_{Z5} = 1,00$.

Análogamente, las diferencias existentes entre los sectores considerados, en función de las circunstancias contempladas en el párrafo 2.º del punto 1 del artículo 31 del Reglamento de Planeamiento deben quedar reflejadas a criterio del nuevo plan en la siguiente asignación de coeficientes de sector.

– Sector n.º 9. $C_{S9} = 0,83$.

– Sector n.º 10. $C_{S10} = 0,79$.

- Sector n.º 11. $C_{S11} = 0,79$.
- Sector n.º 12. $C_{S12} = 1,00$.
- Sector n.º 13. $C_{S13} = 1,00$.
- Sector n.º 14. $C_{S14} = 1,00$.
- Sector n.º 15. $C_{S15} = 1,00$.
- Sector n.º 16. $C_{S16} = 1,00$.

El coeficiente de homogeneización de cada zona se obtendrá multiplicando el coeficiente propio de la zona por el coeficiente del sector en que se encuentre de acuerdo con lo establecido en el punto 2 del mencionado artículo 31 del Reglamento de Planeamiento. Los valores que se obtienen son los siguientes:

- Zona Z₁ en el sector S9 CH_{1.9} = $C_{Z1} \times C_{S9} = 0,86 \times 0,83 = 0,71$.
- Zona Z₁ en el sector S10 CH_{1.10} = $C_{Z1} \times C_{S10} = 0,86 \times 0,79 = 0,68$.
- Zona Z₁ en el sector S11 CH_{1.11} = $C_{Z1} \times C_{S11} = 0,86 \times 0,79 = 0,68$.
- Zona Z₅ en el sector S12 CH_{3.12} = $C_{Z5} \times C_{S12} = 1,00 \times 1,00 = 1,00$.
- Zona Z₅ en el sector S13 CH_{3.13} = $C_{Z5} \times C_{S13} = 1,00 \times 1,00 = 1,00$.
- Zona Z₄ en el sector S14 CH_{4.14} = $C_{Z4} \times C_{S14} = 0,94 \times 1,00 = 0,94$.
- Zona Z₄ en el sector S15 CH_{4.15} = $C_{Z4} \times C_{S15} = 0,94 \times 1,00 = 0,94$.
- Zona Z₄ en el sector S16 CH_{4.16} = $C_{Z4} \times C_{S16} = 0,94 \times 1,00 = 0,94$.

Realizada una primera estimación de coeficientes de zona y sector y, en consecuencia de coeficientes de homogeneización, se efectúa un primer cálculo de aprovechamientos medios que produce unas primeras cifras muy aproximadas entre sí para el valor del aprovechamiento medio de cada sector y el correspondiente al suelo urbanizable programado del segundo cuatrienio, razón por la que se efectúa un pequeño ajuste de coeficientes hasta obtener los que figuran más arriba, en función de la distinta carga de sistemas generales que presentan los sectores.

A partir de estos valores del coeficiente de homogeneización se procede a ordenar y realizar el cálculo de aprovechamientos medios definitivos, el cual se recoge en el cuadro nº 2 que se incluye en la página siguiente.

Gráfico Cuadro n.º 2.

INTERPRETACION DE RESULTADOS

El aprovechamiento medio resultante para este sector, 0.47 unidades de aprovechamiento por m.² real de suelo bruto de aquél, resulta igual al aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable programado.

En consecuencia, cada sector cederá al Ayuntamiento, en concepto de aprovechamiento medio, el suelo de los sistemas generales incluidos en el mismo conforme a las previsiones de las fichas incluidas anteriormente. Los derechos de los propietarios de suelo incluidos en cada sector serán el 90% del aprovechamiento medio que le corresponde a éste, cediéndose, asimismo, el 10% restante al Ayuntamiento. Dichos 90% y 10% coinciden con el 90% y el 10% de la edificabilidad lucrativa asignada a cada sector en la correspondiente ficha.

CUADRO N° 2
CALCULO DE A.M. POR SECTORES Y PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 2ª ETAPA

SECTOR	ZONA	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIES			M ² EDIFICACIÓN	COEFICIENTE HOMOGENIZ	APROVECHAMIENTOS			A.M.		
			ZONA	SECTOR	URB. PROG.			ZONA	SECTOR	URB. PROG.	SECTOR	URB. PROG.	
a		b	c	d	e	f	h	i	j	k	l	m	
		DATOS OBTENIDOS DEL PLAN					g	CALCULO APARTE	f x h	Σ i	Σ j	j/d	k/e
.....		m ² / m ²	m ² DE SUELO			m ² DE EDIFICACIÓN		UNIDADES DE APROVECHAMIENTO			U.A. / m ² A.	U.A. / m ² A.	
S ₉	Z ₁	0,75	264.470	298.320	953.270	198.353	0,71	140.831	140.831		0,47		
S ₁₀	Z ₁	0,75	177.480	191.220		133.110	0,68	90.515	90.515		0,47		
S ₁₁	Z ₁	0,75	145.760	158.160		109.320	0,68	74.338	74.338		0,47		
S ₁₂	Z ₃	0,50	73.180	77.460		36.590	1,00	36.590	36.590	449.985	0,47	0,47	
S ₁₃	Z ₃	0,50	77.680	81.960		38.840	1,00	38.840	38.840		0,47		
S ₁₄	Z ₄	0,50	19.700	19.700		9.850	0,94	9.259	9.259		0,47		
S ₁₅	Z ₄	0,50	93.550	93.550		46.775	0,94	43.969	43.969		0,47		
S ₁₆	Z ₄	0,50	32.900	32.900		16.450	0,94	15.643	15.643		0,47		

NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 1998

I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Los suplementos especiales (Suplemento E) se facilitarán a los interesados al precio público que se establece en la Orden de 22 de noviembre de 1996, por la que se fija la cuantía de los precios públicos correspondientes a venta de publicaciones e inserción de publicidad en el Diario Oficial de Extremadura (D.O.E. número 137, de 26-II-1996).

2. FORMA.

2.1. Cumplimente el MODELO 50 que facilitará la Administración del Diario Oficial o cualquiera de las Entidades colaboradoras.

2.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al Negociado de Publicaciones de la Consejería de la Presidencia y Trabajo. Paseo de Roma, s/n., 06800 MÉRIDA (Badajoz).

3. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

3.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por el semestre o trimestre naturales que resten.

3.2. Las altas de las suscripciones, bien sean semestrales o trimestrales, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada trimestre natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada trimestre, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

4. PRECIOS.

4.1. El precio de la suscripción para el año 1998, es de 12.000 pesetas. Si la suscripción se formaliza a partir del mes de abril, su importe para los nueve meses restantes es de 9.000 pesetas. Si se produce a partir de julio, el precio para los seis meses que restan del año será de 6.000 pesetas, y si se hiciera desde octubre, el precio será de 3.000 pesetas, para el último trimestre.

4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 100 pesetas.

4.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 600 pesetas si tiene menos de 60 páginas y 1.500 pesetas si tiene 60 o más páginas.

4.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

5. FORMA DE PAGO.

5.1. El pago de las suscripciones se hará por adelantado. Los abonos se efectuarán en impreso normalizado MODELO 50 (Decreto 42/1990, de 29 de mayo, D.O.E. núm. 44 de 5 de junio de 1990), en cualquiera de las Entidades colaboradoras (Bancos: Atlántico, B.B.V., Central-Hispano, Santander, Comercio, Banesto, Exterior, Popular, Zaragozano, Extremadura, Pueyo, B.N.P., Madrid, Credit Lyonnais y Bankinter; Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja de Ahorros de Salamanca y Soria, la Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Postal de Ahorros, Caja Rural de Extremadura y Caja Rural de Almedralejo), debiendo enivar del MODELO 50 los ejemplares 1 y 4 (blanco y rosa) al Negociado de Publicaciones.

5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.

5.3. En el MODELO 50 deberá figurar el número de Código del Precio Público del Diario Oficial de Extremadura. (Código número III01 - I).

6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

6. Las renovaciones para el ejercicio 1998 completo de acuerdo con los Precios Públicos y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de diciembre de 1997. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Presidencia y Trabajo

Secretaría General Técnica

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA

Teléfono: (924) 38 50 16. Telefax: 38 50 90

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Camino Llano, 9 - Cáceres

Franqueo Concertado 07/8



Precio ejemplar: 1.500 Ptas.