



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO

*RESOLUCION de 28 de octubre de 1998,
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación
del Territorio de Extremadura, por la que se
aprueba definitivamente las Normas
Subsidiarias de Planeamiento Municipal
de Arroyomolinos.*

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ARROYOMOLINOS

NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS

INTRODUCCION

La normativa que se transcribe a continuación responde al objetivo de establecer la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación en el Término Municipal de Arroyomolinos (Cáceres), conforme a lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento. Para su aplicación se entenderá que tiene el carácter de normativa «mínima».

TITULO I: GENERALIDADES.

CAPITULO I: NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 1.º.—Contenido.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento contienen los siguientes Documentos:

Memoria Informativa del territorio.
Memoria Justificativa.
Planos de Información.
Planos de Ordenación.
Normas Urbanísticas Reguladoras.

En particular, se incluyen en este Documento las Normas Urbanísticas Reguladoras de las condiciones de Planeamiento, Urbanización y Edificación, con el siguiente desarrollo:

- * Generalidades.
- * Régimen urbanístico del suelo.
- * Régimen jurídico del suelo.
- * Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo.
- * Condiciones Generales de Edificación y Uso del Suelo.
- * Condiciones Particulares en Suelo Urbano.
- * Condiciones Particulares en Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.º.—Objeto.

Las presentes Normas tienen por objeto general la Ordenación Urbanística de todo el territorio del Término Municipal de Arroyomolinos, incluyendo por tanto la definición de la estructura general del Municipio, la clasificación del Suelo y el establecimiento de los regímenes jurídicos correspondientes a cada uno de los tipos del mismo, así como la regulación de las actividades de Planeamiento, Urbanización Edificación y uso del suelo.

Artículo 3.º.—Marco legal.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se formulan en sustitución del vigente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano,

aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cáceres, el 30 de mayo de 1985.

Las disposiciones y preceptos contenidos en las presentes Normas serán de aplicación complementaria o subsidiaria, según lo previsto en la Legislación vigente en cada caso, con las contenidas en la «Ley del Suelo-1992», los Reglamentos para el desarrollo y la aplicación de la «Ley del Suelo-1992» y en el resto de la Legislación vigente específicamente incidente en materias de ordenación urbanística.

Artículo 4.º.—Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas serán de aplicación obligatoria en la totalidad de los terrenos pertenecientes al Término Municipal de ARROYOMOLINOS.

Artículo 5.º.—Vigencia.

Las determinaciones que se contienen en las presentes Normas Subsidiarias entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación oficial de su aprobación definitiva. Su período de vigencia será, en principio, indefinido, sin perjuicio de las modificaciones ocasionales que se consideren necesarias y sin detrimento de la revisión que se realice cuando concurren las circunstancias expresadas en el artículo siguiente.

Iniciado el período de vigencia quedarán sin efectos todas las determinaciones contenidas en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano sustituido.

Artículo 6.º.—Revisión.

Se entiende por revisión de las presentes Normas Subsidiarias la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, que supongan modificación sustancial del contenido de las Normas.

El Ayuntamiento procederá obligatoriamente a la revisión cada cuatro años, por el siguiente procedimiento:

Transcurridos cuatro años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas, el Ayuntamiento las someterá a información pública durante un mes para recoger sugerencias y recabará informes de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, Junta de Extremadura, Ministerios con competencia en Urbanismo, Infraestructura, Agricultura e Industria, Diputación Provincial, Confederación Hidrográfica del Guadiana, y cuantos Organismos públicos o entidades privadas se consideren interesados. En función de las sugerencias e informes recibidos, y de sus propios

criterios al respecto, la Corporación optará por el mantenimiento o la Revisión de las Normas.

No obstante lo anterior, deberá realizarse la Revisión anticipadamente cuando ocurra alguna de las circunstancias que se indican a continuación:

- Aparición de circunstancias imprevistas de carácter socioeconómico o demográfico que incidan sustancialmente en el ordenamiento establecido.
- Agotamiento del 80% de la capacidad residencial del Suelo Urbano.
- Aprobación de Plan o Planes Directores Territoriales de Coordinación que afecten a todo o parte del territorio municipal y sean incompatibles con las de terminaciones de estas Normas.
- Programación, por parte del Ayuntamiento o de otros Organismos públicos, de actuaciones no acordes con las determinaciones de estas Normas.

Artículo 7.º.—Modificación.

Se entiende por Modificación la alteración de las determinaciones de las Normas Subsidiarias no incluidas en los supuestos de revisión contemplados en el artículo anterior.

Constituirán causa de modificación, entre otras, las siguientes:

- Cambios generales en alineaciones.
- Alteraciones en el uso o intensidad permitida, sin incremento de volumen.
- Cambios en las Ordenanzas de Edificación.

Artículo 8.º.—Interpretación y competencia.

Corresponde al Ayuntamiento de Arroyomolinos y, en su defecto y subsidiariamente, a los órganos competentes de la Junta de Extremadura, tanto la interpretación de las determinaciones de las Normas, como el velar por el cumplimiento y aplicación de las mismas.

Para ello, deberá resolver motivadamente, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales o de cualquier otro asesoramiento que se considere oportuno, acerca de las peticiones y actuaciones que se produzcan, sin perjuicio de las acciones y recursos que, legal y reglamentariamente, puedan producirse contra ellos.

Inspección e Infracciones urbanísticas.

1.—La inspección urbanística la ejercerá el Ayuntamiento y la Co-

misión de Urbanismo de Extremadura, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 260 de la «Ley del Suelo-1992».

2.—Respecto a las infracciones urbanísticas se estará a lo dispuesto en el Capítulo II del Título VII (art. 271 a 275) de la citada «Ley del Suelo-1992», y en el Reglamento de Disciplina Urbanística para el Desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante «Reglamento de Disciplina Urbanística»).

Artículo 9.º.—Prelación normativa.

A los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el presente Documento de Planeamiento Urbanístico, serán de aplicación, en el orden que a continuación se expresa, las disposiciones contenidas en los siguientes cuerpos normativos:

- Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana.
- Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley del suelo.
- Legislación específica vigente en materia de ordenación territorial y urbanística.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arroyomolinos.
- Normativa de las figuras de Planeamiento que se redacten posteriormente a la aprobación definitiva de estas Normas, en desarrollo de las mismas (Planes Especiales, Estudios de Detalle, etc..).

CAPITULO II: CLASIFICACION DEL SUELO.

Artículo 10.º.—Categorías de Suelo.

El territorio del Término Municipal de Arroyomolinos se clasifica en dos categorías:

- * Suelo Urbano.
- * Suelo No Urbanizable.

10.1.—Suelo Urbano. Definición y delimitación.

A los efectos de aplicación de estas Normas tendrán la consideración «Suelo Urbano» los terrenos definidos como tales en los artículos 100, 107 y 114 de estas Normas Urbanísticas y en los Planos 4.1.1 y 4.2 («Clasificación del Suelo») de los incluidos en estas Normas Subsidiarias.

10.2.—Suelo No Urbanizable. Definición y delimitación.

A los efectos de aplicación de estas Normas tendrán la conside-

ración de «Suelo No Urbanizable» los terrenos definidos como tales en el artículo 126 de estas Normas y en los Planos 4.1.1 y 4.1.2 («Clasificación del Suelo») de los incluidos en estas Normas Subsidiarias. Comprende esta categoría de suelo todos los terrenos del Término Municipal no incluidos en la categoría anterior.

TITULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO I: SUELO URBANO.

Artículo 11.º.—Figuras de planeamiento.

La ordenación del Suelo Urbano definida en las presentes Normas se completará mediante el desarrollo de las figuras de Planeamiento que se relacionan a continuación:

- * Planes Especiales.
- * Estudios de Detalle.

11.1.—Planes Especiales.

Podrán redactarse Planes especiales con las finalidades relacionadas en el artículo 76 del Reglamento de Planeamiento.

Formulación y contenido

Los Planos Especiales, que se considere conveniente redactar, se formularán por el Ayuntamiento, Entidades, Urbanísticas competentes u Organismos Públicos encargados de la ejecución directa de elementos de estructura general del territorio y los servicios urbanos.

En cuanto a su contenido, determinaciones y documentos se estará a lo dispuesto en el artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

11.2.—Estudios de detalle.

Finalidad y limitaciones

Los Estudios de Detalle se redactarán para establecer alineaciones o rasantes u ordenar los volúmenes, sin que puedan reducir las anchuras de los espacios destinados a viales o las superficies de los espacios libres, ni aumentar los volúmenes edificables al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

Formulación y contenido

La competencia para la formulación de los Estudios de Detalle co-

rresponde tanto al Ayuntamiento o Entidad Urbanística actuante como a los particulares.

En cuanto a su contenido será de aplicación lo dispuesto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 12.º.—Gestión del Planeamiento.

La gestión del Planeamiento correrá a cargo del Ayuntamiento de Arroyomolinos o Entidad Urbanística supramunicipal que se cree al efecto.

Artículo 13.º.—Ejecución del Planeamiento.

La ejecución material de las determinaciones de las presentes Normas y además cuerpos normativos vigentes en materia de ordenación urbanística se llevará a cabo mediante los correspondientes Proyectos Técnicos que, según su objetivo, se clasifican a continuación.

- * Proyectos de parcelación.
- * Proyectos de urbanización.
- * Proyectos de demolición.
- * Proyectos de edificación.
- * Proyectos de actividades e instalaciones.

Los Proyectos Técnicos deberán ir suscritos por Técnico competente, conforme a la legislación vigente, y visados por el Colegio profesional correspondiente en el caso de que desarrollen actuaciones de iniciativa particular. Si se tratase de actuaciones promovidas por la Administración bastará la aprobación técnica del proyecto por el Organismo correspondiente.

13.1.—Proyectos de parcelación.

Los Proyectos de Parcelación tienen por objeto la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes o parcelas.

Los Proyectos de Parcelación deberán contener, como mínimo, la siguiente Documentación:

- * Memoria descriptiva y justificativa de la parcelación propuesta, con expresión detallada de la superficie, titularidad, linderos, cargas y servidumbres existentes o que hubiesen de constituirse, tanto de la finca primitiva como de los lotes resultantes de la parcelación, con referencia expresa a su adecuación a lo dispuesto en las presentes Normas respecto a las condiciones de parcelación para cada categoría de Suelo.
- * Plano en que figure la situación de los terrenos a parcelar en relación con la Clasificación del Suelo vigente, con indica-

ción expresa de la categoría de suelo sobre la que se pretende actuar.

- * Plano catastral de la finca primitiva.
- * Plano de estado actual de la finca, en el que se incluyan las edificaciones, infraestructura, usos, servidumbres y vegetación existentes, así como la planimetría y altimetría de la misma.
- * Plano de parcelación propuesta, expresando la identificación, linderos, superficie y demás características de los lotes resultantes.

13.2.—Proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tienen como objetivo en Suelo Urbano la definición técnica detallada de las obras a realizar para la ejecución, renovación y mejora de las infraestructuras de urbanización.

Estos Proyectos deberán contener, como mínimo, la Documentación señalada en los artículos 92-3 de la Ley del Suelo y 69-70 del Reglamento de Planeamiento.

13.3.—Proyectos de demolición.

Los Proyectos de demolición servirán para definir las operaciones y los procesos de derribo parcial o total a realizar, incluyendo las características fundamentales de las edificaciones objeto de la actuación.

Estos Proyectos contendrán, como mínimo, la Documentación siguiente:

- * Memoria justificativa de la demolición a realizar y descriptiva del proceso a seguir en la misma y de las características constructivas del edificio, con expresión de las superficies, los volúmenes y el estado de conservación, tanto de la edificación a derribar como de las colindantes.
- * Planos de situación, urbanístico y catastral de la finca afectada.
- * Planos de planta, alzados y secciones de la edificación a demoler, así como fotografías descriptivas de la misma, de sus elementos de interés y de su relación con el entorno inmediato.
- * Planos de detalle de las operaciones a realizar y de las medidas de seguridad a adoptar.
- * Pliego de Condiciones, estado de mediciones y Presupuesto.

13.4.—Proyectos de edificación.

Los Proyectos de edificación tienen por objeto la descripción detallada de las obras de nueva planta, ampliación, modificación, refor-

ma, acondicionamiento, consolidación, reparación, conservación o restauración a realizar para la construcción de nuevas edificaciones o para la modificación del estado actual de las existentes.

Estos Proyectos contendrán, como mínimo, la Documentación siguiente:

- * Memoria justificativa de la adecuación urbanística de las obras y de la cumplimentación de las disposiciones legales y las ordenanzas de aplicación, y descriptiva de las características generales y constructivas de las mismas.
- * Planos de situación urbanística y catastral de la finca objeto de la actuación.
- * Plano topográfico del solar, incluyendo linderos, superficies, dimensiones en planta y altimetría de, al menos, los vértices del perímetro.
- * Planos generales acotados de plantas, alzados y secciones de la edificación, con expresión pormenorizada de sus características y dimensiones, así como las de los patios voladizos y espacios libres.
- * Planos de cimentación, estructura e instalaciones.
- * Pliego de Condiciones.
- * Estado de mediciones y Presupuesto.

En los Proyectos de obras que impliquen modificación del estado actual de las edificaciones, se incluirá la documentación gráfica suficiente para una completa descripción de dicho estado.

Cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, deberá incluirse, como Documentación complementaria, composiciones fotográficas, fotomontajes u otros instrumentos gráficos adecuados para estudiar el impacto visual producido en la escena urbana por las actuaciones proyectadas.

13.5.—Proyectos de actividades e instalaciones.

Los Proyectos de actividades e instalaciones tienen por objeto la definición de los elementos mecánicos e instalaciones a implantar en un edificio o local para posibilitar el desarrollo de actividades industriales, terciarias o agrícola-ganaderas.

Estos Proyectos contendrán, como mínimo, la documentación siguiente:

- * Memoria descriptiva de la instalación.
- * Documentación gráfica descriptiva de la instalación.
- * Memoria justificativa de la adecuación de la actividad respecto a la normativa urbanística y las disposiciones legales vigentes.

Los Proyectos de actividades e instalaciones deberán tramitarse siempre antes de la implantación e inicio de la actividad.

CAPITULO II: SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 14.º.—Figuras de Planeamiento.

La ordenación del Suelo No Urbanizable definido en las presentes Normas podrá completarse mediante el desarrollo de Planes Especiales, con las siguientes finalidades :

- * Protección del paisaje.
- * Desarrollo de infraestructuras.
- * Mejora del medio rural.

Formulación y contenido

Los Planes Especiales podrán ser formulados por el Ayuntamiento o Entidad urbanística competente y por los particulares.

En cuanto a su contenido, determinaciones y documentos se estará a lo dispuesto en el artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

TITULO III: REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

CAPITULO I: SUELO URBANO

Artículo 15.º.—Derechos y deberes de los propietarios.

A) Respecto a los deberes básicos de los propietarios será de aplicación lo dispuesto en los artículos 19 a 22 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1992 de 26 de junio, en adelante «Ley del Suelo-1992»).

B) Respecto a los derechos de los propietarios será de aplicación lo dispuesto en los artículos 23 a 42 de la «Ley del Suelo-1992».

C) En Suelo Urbano sólo podrá edificarse cuando los terrenos tengan la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

D) Para autorizar, en esta clase de suelo, la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, se estará, en cuanto a garantías de la realización de las obras de urbanización, a su extensión y a las consecuencias del incumplimiento del deber de urbanizar, a lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto

3288/1978, de 25 de agosto), en adelante «Reglamento de Gestión Urbanística».

E) Para autorizar, en esta clase de suelo, la edificación en terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación, antes de que adquieran la condición de solar, se estará a lo indicado en el artículo 41 del citado Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPITULO II: SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 16.º.—Derechos y deberes de los propietarios.

A) Los propietarios de los terrenos incluidos en esta categoría de Suelo deberán:

— Respetar las condiciones de uso establecidas en estas Normas (artículos 126 y 131).

— Realizar únicamente las construcciones referidas en el artículo 126 y con las condiciones definidas en los artículos 126, 127, 128, 129, 130, 132, 133, 134 y 135 de estas Normas.

B) Los propietarios de los terrenos incluidos en esta categoría de suelo podrán realizar aquellas actuaciones que, cumpliendo la normativa urbanística vigente, y en especial la contenida en estas Normas Subsidiarias, no alteren su naturaleza ni el uso a que se destinan.

TITULO IV: INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

Artículo 17.º.—Formas de intervención.

La intervención Administrativa en las actividades urbanísticas de edificación y uso del suelo tiene por objeto conseguir la adecuación de las actuaciones a la Legislación vigente y a las presentes Normas Subsidiarias. Dicha intervención se llevará a efecto, en general, mediante el ejercicio de las siguientes actuaciones:

* Expedición de licencias.

* Inspección urbanística de las actuaciones.

* Emisión de órdenes de ejecución de obras o suspensión de obras o actos abusivos e imposición de sanciones.

* Establecimiento de plazos de edificación forzosa y arbitrios para los solares no edificados.

Artículo 18.º.—Competencia.

La Competencia en la Intervención Administrativa en el uso del

suelo y en la edificación corresponde al Ayuntamiento de Arroyo-molinos, salvo en los casos en que, por aplicación de la Legislación vigente, corresponda a otros Organismos.

Artículo 19.º.—Actividades sujetas a licencia.

Estarán sujetos a la obtención de licencia municipal, previa a su ejecución, sin perjuicio de cuantas autorizaciones fueran procedentes con arreglo a la Legislación específica, los siguientes actos:

1.—Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

2.—Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

3.—Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

4.—Las de modificación del aspecto exterior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

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 1 del artículo 136 de la «Ley del Suelo-1992».

7.—Las obras de instalación de Servicios Públicos.

8.—Las parcelaciones urbanísticas.

9.—La división de terrenos en todo tipo de suelo.

10.—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.

11.—La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general. Además, quedan sujetas a licencia municipal la apertura e inicio de actividad en los edificios o locales destinados a usos no residenciales.

12.—Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 1 del artículo 136 de la «Ley del Suelo-1992».

13.—El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

14.—La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

15.—La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

16.—Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

17.—La corta de árboles integrados en masa arbórea.

18.—La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

19.—Cualquier otra actividad cuya inclusión en las presentes Normas o en las Ordenanzas Municipales se tramite y apruebe reglamentariamente.

Obras menores

Serán consideradas obras menores aquellas que no suponen modificación estructural de los edificios o que, afectando únicamente a los aspectos decorativos u ornamentales de las construcciones, sean de escasa importancia.

Se considerarán obras menores las que se relacionan a continuación:

1.—Blanqueo de paramentos exteriores que no den a la vía pública y no precisen andamiaje.

2.—Blanqueo, pintura, empapelado, etc... de paramentos de habitaciones, escaleras y portales.

3.—Reparación de solados.

4.— Recorrido de tejados.

5.—Obras en cuartos de baño destinadas a colocación o cambio de aparatos sanitarios.

6.—Trabajos de carpintería interior de los edificios.

7.—Reparación y colocación de bajantes interiores y canalones.

Artículo 20.º.—Procedimiento.

Las licencias municipales se tramitarán y otorgarán, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan, así como con las determinaciones de las presentes Normas, conforme al régimen urbanístico correspondiente a la clase de suelo en que se localiza la actuación, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones señaladas en la Legislación de Régimen Local aplicable.

Para el otorgamiento o resolución de las licencias se seguirán los trámites que se indican en los artículos siguientes para cada categoría de suelo del Término Municipal.

Artículo 21.º.—Licencias en Suelo Urbano.

Requisitos previos

Para el otorgamiento de licencias en esta clase de Suelo será requisito previo que los terrenos sobre los que se pretende actuar merezca la calificación de solar o, en su defecto, que se asegure la ejecución simultánea de la Urbanización y la Edificación mediante la prestación de las garantías y compromisos señalados en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Tramitación

A) Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro general del Ayuntamiento, mediante escrito en el que se hagan constar y se acompañen los siguientes datos y documentos:

1. Nombre, apellidos y domicilio del interesado y, en su caso, además los de la persona que lo representa con acreditación del mandato.

2. Objeto de la licencia que se solicita, expresado con claridad y precisión.

3. Proyecto Técnico, por triplicado ejemplar, suscrito por Técnico Competente y visado por su Colegio Profesional o aprobado técnicamente por la Entidad titular de la actuación según se trate de actividades de iniciativa particular o promovidas por Organismos de la Administración.

En el caso de tratarse de obras menores, no será necesaria la presentación de Proyectos, bastando con una sucinta Memoria explicativa y el Presupuesto estimado de las mismas.

4. Escritura de la propiedad, con copia simple autorizada por el Notario, de la escritura de propiedad de los terrenos.

5. Nombre, domicilio y titulación de los Técnicos designados para la Dirección de las Obras, con expresión de la conformidad de éstos.

B) Si la solicitud adoleciera de algún defecto o faltase alguna documentación de la indicada anteriormente se requerirá al solicitante para que, en el plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos apercibiéndole de que si así no lo hiciera se archivará sin más trámite.

C) En el plazo de cinco (5) días siguientes a la fecha de entrada en el Registro, se remitirá el expediente a los Servicios Técnicos Municipales encargados de su supervisión y, en su caso, una copia del Proyecto a cada Organismo de la Administración no municipal que hubiera de informar la petición.

D) Los informes recabados según el apartado anterior deberán re-

mitirse a la Corporación Municipal con una antelación de, al menos, diez días de la fecha en que finalicen los plazos indicados en el apartado E) siguiente.

E) A la vista de los informes emitidos, el Organismo de la Corporación que tenga atribuida tal competencia, resolverá el expediente en el plazo de un mes si se trata de obras o actividades menores y de dos meses si se tratase de obras o actividades mayores, contados ambos plazos a partir de la fecha de entrada de la solicitud en el registro general.

F) Si de los informes emitidos se dedujera la existencia de deficiencias subsanables en el expediente, antes de la terminación de los plazos expresados en el apartado «E» anterior, se notificarán las mismas al peticionario para que en el plazo de quince (15) días proceda a su subsanación. Durante esos quince días, contados a partir de la notificación al peticionario de la subsanación de deficiencias, quedará suspendido el cómputo de los plazos referidos en el apartado «E».

G) La Corporación Municipal podrá ampliar los Plazos expresados a instancia del peticionario, o de oficio, cuando la naturaleza del expediente, o la conveniencia de informes vinculantes de otros Organismos, lo justifiquen.

H) Expirados los plazos señalados en los apartados anteriores sin que se adoptare resolución expresa respecto de la licencia solicitada, se estará a lo siguiente:

* El peticionario podrá elevar solicitud, dando cuenta de la actuación realizada ante el Ayuntamiento de Arroyomolinos, a la Comisión de Urbanismo de Extremadura, para que resuelva en consecuencia.

Transcurrido un mes de la elevación de la solicitud sin que la citada Comisión resolviera el expediente, se entenderá otorgada por silencio administrativo, sin que en ningún caso puedan adquirirse por tal procedimiento facultades contrarias a las prescripciones de la Legislación Urbanística vigente o al Planeamiento definido en las presentes Normas Subsidiarias.

* Si la licencia solicitada se refiere al ejercicio de actividades en los espacios públicos, o que afecten a bienes patrimoniales o de dominio público, se entenderá denegada por silencio administrativo.

* Si la licencia solicitada se refiere a obras o actividades menores, no incluidas en la circunstancia anterior, se entenderá otorgada por silencio administrativo.

Aseguramientos económicos

El Ayuntamiento, previo acuerdo reglamentariamente adoptado, po-

drá exigir a los peticionarios de licencias que tengan por objeto actividades que pudieran afectar a obras, instalaciones o servicios públicos, la prestación de fianza, en metálico o mediante aval a constituir en la depositaria municipal previamente a la concesión de aquellas, para garantizar las posibles reparaciones a que hubiera lugar por desperfectos o pérdidas, en el supuesto de que el peticionario no las realizara a sus expensas en los plazos que se determinen.

La constitución, importe, procedimiento de restitución en su caso, y demás condiciones serán fijadas en cada caso, atendiendo a las peculiaridades y naturaleza de la actuación de que se trate.

Régimen fiscal

El Ayuntamiento exigirá, en todo caso, el pago de derechos, tasas y, en general de las exacciones que proceda imponer de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Deberá establecerse, o actualizarse, la correspondiente Ordenanza Fiscal, en la que se definan, como mínimo:

* Los hechos imposables y las condiciones en que nace la obligación de contribuir por la actividad relativa a licencias.

* Las bases de percepción y los tipos de gravámenes.

* Términos y formas de pago.

Artículo 22.º.—Licencias en Suelo No Urbanizable.

En esta clase de suelo no se autorizarán otros actos de edificación y uso del suelo que los vinculados a las explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, o a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y, excepcionalmente, los relativos a actividades de utilidad pública o interés social que necesariamente hayan de emplazarse en esas zonas y las edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar del titular de los terrenos. En los artículos 123 a 135 de estas Normas se detallan los actos de edificación y uso del suelo permitidos y sus condiciones.

Tramitación

1. El procedimiento para la tramitación de licencias de actuaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias y a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, será el establecido para el Suelo Urbano.

2. Para la tramitación de las licencias de obras o actividades de

utilidad pública o interés social y de edificaciones destinadas a vivienda familiar, se seguirá el procedimiento siguiente:

A) Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro general del Ayuntamiento, mediante escrito en el que se hagan constar y se acompañen los siguientes datos y documentos:

1. Nombre, apellidos y domicilio del interesado y, en su caso, además los de la persona que lo representa con acreditación del mandato.

2. Objeto de la licencia que se solicita, expresado con claridad y precisión.

3. Emplazamiento y extensión de la finca objeto de la actuación, reflejados en planos a escala 1:5000.

4. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación que se pretende llevar a cabo, de la infraestructura de que disponen los terrenos, de las circunstancias que determinan, en su caso, la utilidad pública o interés social, de la necesidad de emplazamiento en el área propuesta y de la no formación de núcleo de población.

B) El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo de Extremadura en el plazo máximo de quince días.

C) La Comisión de Urbanismo de Extremadura someterá el expediente a información pública durante veinte días en sus propias dependencias.

D) Transcurrido dicho plazo, la Comisión evaluará el contenido de la solicitud, del Informe municipal y, en su caso, de las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, así como de los informes elaborados por sus propios asesores técnicos, y resolverá notificando la resolución al interesado y al Ayuntamiento de Arroyomolinos.

E) Cuando la resolución a que se refiere el apartado anterior fuera favorable, el Ayuntamiento, en el plazo de los diez (10) días siguientes a la citada notificación, lo comunicará al interesado, quien deberá presentar para la solicitud de licencia, los siguientes documentos:

1. Proyecto Técnico, por triplicado ejemplar, suscrito por Técnico Competente y visado por su Colegio Profesional o aprobado técnicamente por la Entidad titular de la actuación según se trate de actividades de iniciativa particular o promovidas por Organismos de la Administración.

En el caso de tratarse de obras menores, no será necesaria la presentación de Proyectos, bastando con una sucinta Memoria explicativa y el Presupuesto estimado de las mismas.

2. Escritura de la propiedad, con copia simple autorizada por el Notario, de la escritura de propiedad de los terrenos.

3. Nombre, domicilio y titulación de los Técnicos designados para la Dirección de las Obras, con expresión de la conformidad de éstos.

F) En lo referente a los casos de deficiencias subsanables y al cómputo y ampliación de los plazos, se seguirán los criterios señalados en los apartados «B» y «F» del procedimiento de tramitación de licencias en Suelo Urbano.

Artículo 23.º.—Licencias de Parcelación.

Estarán sujetos a previa licencia los actos de división, simultánea o sucesiva, de terrenos en dos o más lotes, para su constitución como fincas independientes que se realicen en Suelo Urbano y en Suelo No Urbanizable.

Las licencias de parcelación se otorgarán en base a los Proyectos de Parcelación referidos en el artículo 13 de estas Normas, comprobándose el cumplimiento de las Condiciones expresadas en los artículos 37 y 38 (Condiciones generales de parcelación) así como de las particulares del área establecidas en los Títulos VI y VII de estas Normas que sean de aplicación.

Artículo 24.º.—Licencias de Urbanización.

Estarán sujetas a la obtención de previa licencia las actuaciones relativas a la ejecución de:

- Movimientos de tierras.
- Pavimentación de viales y áreas peatonales.
- Acondicionamiento y ajardinamiento de zonas verdes y espacios libres.
- Red de abastecimiento y distribución de agua.
- Redes de evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Redes de transporte y distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Redes de telecomunicaciones y cualesquiera otras correspondientes a infraestructuras técnicas.

Las licencias de urbanización se otorgarán en base a los Proyectos de Urbanización referidos en el artículo 13 de estas Normas, comprobándose el cumplimiento de las condiciones particulares de la clase de suelo en que se proyectan, así como el de las condiciones específicas del uso a que se destinan.

Artículo 25.º.—Licencias de Demolición.

Estarán sujetas a la obtención de previa licencia de demolición el

derribo de edificaciones, o partes diferenciadas de las mismas, y el de aquellos elementos constructivos que desempeñen una función estructural, o cuya desaparición pueda afectar a la seguridad del propio edificio o de los colindantes.

Las licencias de demolición se otorgarán en base a los Proyectos de Demolición referidos en el artículo 13 de estas Normas, comprobándose su adecuación a las condiciones particulares del área en que está situado el edificio a demoler y las de Protección del Patrimonio establecidas en el artículo 92 de estas Normas.

Artículo 26.º.—Licencias de Edificación.

Estarán sujetas a la obtención de previa licencia de edificación las obras de construcción de nueva planta y las de ampliación, modificación o reforma de la estructura o del aspecto exterior, reforma y acondicionamiento interior, consolidación, reparación, conservación y restauración que afecten total o parcialmente a las edificaciones existentes.

Las licencias de edificación para la ejecución de obras se otorgarán en base a los Proyectos de Edificación señalados en el artículo 13 de estas Normas, comprobándose el cumplimiento de las Condiciones Generales de edificación y uso, así como las particulares del área establecidas en los Títulos VI y VII de estas Normas.

Podrán admitirse a trámite, y otorgar la licencia correspondiente, aquellos Proyectos Básicos que reúnan la documentación suficiente para la comprobación de su idoneidad urbanística. En tales circunstancias la licencia otorgada no surtirá efectos, respecto del inicio de la ejecución de las obras, hasta la aprobación municipal del preceptivo Proyecto de Ejecución que, en todo caso, deberá presentarse en el Registro General del Ayuntamiento en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de notificación fehaciente al petitionerario de la concesión de la licencia solicitada.

No podrán otorgarse licencias de edificación para la construcción de edificios o el acondicionamiento de locales, cuyas dependencias se destinen al desarrollo de actividades que puedan afectar a las condiciones ambientales o de seguridad, sin la tramitación previa o simultánea del expediente de concesión de licencia de la actividad que se trate.

Artículo 27.º.—Licencias de actividades e instalaciones.

Estarán sujetas a licencia previa de actividad o instalación el establecimiento de actividades relativas a usos no residenciales

y la implantación de instalaciones y complementos mecánicos, de carácter estable, al servicio de la actividad principal, cualquiera que sea ésta.

En la tramitación y otorgamiento de estas licencias se seguirán los criterios señalados en el artículo anterior.

Artículo 28.º.—Licencias de ocupación y apertura.

Estarán sujetas a licencia de ocupación, previamente a su primera utilización, las edificaciones y dependencias que se destinen a usos residenciales.

Estarán sujetas a licencia de apertura, previamente al inicio de la actividad, los locales, edificios e instalaciones destinados a usos no residenciales.

Las licencias de ocupación y apertura se resolverán siguiendo el procedimiento de tramitación establecido para las obras menores, debiendo comprobarse «in situ» la adecuación material de los actos realizados a las condiciones de la licencia.

Artículo 29.º.—Protección de la legalidad urbanística.

Las vulneraciones de las prescripciones contenidas en la Legislación Urbanística vigente o en las presentes Normas Subsidiarias, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo, además de las órdenes de suspensión o demolición según proceda, la imposición de sanciones a los responsables y la obligación del resarcimiento de daños e indemnización de perjuicios con cargo a los mismos, todo ello con independencia de las responsabilidades de orden penal en que incurriesen los infractores.

La protección de la Legalidad Urbanística y la sanción de las infracciones urbanísticas se realizará de acuerdo con las determinaciones que al respecto se contienen en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Disciplina Urbanística (Títulos II y III).

A continuación se establecen las actuaciones a seguir en lo que se refiere a las Obras que se realicen sin licencia, así como a la caducidad y suspensión de las licencias tramitadas, todo ello sin perjuicio de la plena aplicación, según la prelación normativa establecida en el artículo 9.º, de lo dispuesto en los cuerpos normativos señalados en el párrafo anterior.

Obras y actividades sin licencia.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuasen sin licencia se ordenará la inmediata suspensión de los mismos.

En el plazo máximo de dos meses desde la notificación de la orden de suspensión, el interesado deberá solicitar la oportuna licencia. Si ésta le fuera denegada por ser contrario su otorgamiento a la legalidad urbanística establecida, o si no fuera solicitada la misma en el plazo señalado, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del titular de las mismas, o la suspensión y el cierre definitivo de la actividad.

Caducidad y suspensión de las licencias.

* Transcurridos seis (6) meses desde la fecha de notificación fehaciente al peticionario de su otorgamiento o, en su caso, de la aprobación del Proyecto de Ejecución correspondiente, sin que se hayan iniciado los actos de edificación y uso del suelo constitutivos de su objeto, o si habiéndose iniciado se interrumpen por un período continuado superior a tres meses, las licencias de cualquier clase, a excepción de las de ocupación, se declararán caducadas.

Los plazos anteriores podrán ser objeto de prórroga por una sola vez y con igual duración que los indicados, a petición del interesado y bajo causas justificadas.

Las licencias de ocupación tendrán vigencia indefinida, salvo modificaciones de la normativa específica o de las condiciones materiales que posibilitaron su otorgamiento.

* Se dispondrá la suspensión, temporal o definitiva de los efectos de aquellas licencias constitutivas de infracción urbanística grave (art. 54 del Reglamento de Disciplina Urbanística) y de aquellas actuaciones en las que se comprobare que su ejecución o desarrollo no se ajusta a las condiciones señaladas en la licencia.

Si las deficiencias que originaron la suspensión fuesen subsanables, se procederá al levantamiento de la misma, una vez comprobada la correcta subsanación por los Servicios Técnicos Municipales.

Si las deficiencias no fuesen subsanables o, siéndolo no se hubiera procedido a su subsanación en los plazos marcados en la declaración de suspensión, se declarará caducada la licencia y definitivamente suspendidos sus efectos.

Artículo 30.º.—Inspección urbanística.

La inspección urbanística la ejercerá el Ayuntamiento de Arroyomolinos y los Organos competentes de la Junta de Extremadura, según se establece en el artículo 8 de estas Normas.

30.1.—Plazos.

Se establecen a continuación los plazos de los actos para el desa-

rollo de las actuaciones de inspección y control en los distintos casos:

* Obras de urbanización: la inspección se llevará a cabo en las siguientes fechas aproximadas:

— Replanteo general de las obras, y de cada una de sus fases si las hubiera, antes del comienzo de las mismas.

— Transcurrido el primer tercio del plazo de ejecución de las obras o de cada una de sus fases si las hubiera.

— Transcurrido el segundo tercio del plazo definido en el apartado anterior.

— Antes de la utilización o puesta en servicio de cualquiera de las redes o elementos de la urbanización.

— A la terminación total de las obras o de cada una de sus fases si las hubiera.

* Obras de edificación: la inspección se llevará a cabo en las siguientes fechas aproximadas:

— Replanteo general de las obras y, de cada uno de sus cuerpos de edificación independientes, antes del comienzo de las mismas.

— A la salida de cimientos, arranque de soportes y, en su caso, replanteo del forjado de suelo de planta baja.

— Antes de la ejecución de los forjados de suelo y techo, y de los elementos estructurales de cada una de las plantas.

— Replanteo de los muros de cerramiento y las pendientes de la cubierta.

— A la terminación total de las obras o de cada una de sus fases o edificios independientes si los hubiese, y, en todo caso, antes de la ocupación o apertura de la edificación.

* Restantes actos sujetos a licencia: la inspección se llevará a cabo en los plazos que a efecto señale el Ayuntamiento en la licencia concedida.

30.2.—Procedimiento y condiciones.

Para el desarrollo de los controles e inspecciones se estará a lo siguiente:

* El promotor de la actuación o, en su caso, el Constructor de las obras y los Técnicos encargados de su Dirección Facultativa, están obligados a comunicar al Ayuntamiento, con una antelación mínima de ocho días, la fecha procedente para la inspección que corresponda de acuerdo con los plazos definidos en el artículo anterior.

* Los técnicos municipales encargados de la inspección levantarán actas o emitirán informes de la comprobación realizada. Si de ellos

se dedujera la inadecuación de los actos inspeccionados a la licencia concedida, se dará cuenta a los interesados y a la Corporación Municipal, para que proceda en consecuencia.

* Las inspecciones establecidas en el artículo anterior se entenderán como «mínimas», pudiendo el Ayuntamiento ordenar cuantas comprobaciones se consideren convenientes en cada caso.

* En la inspección de obras o instalaciones que afecten o se destinen al servicio y dominio público, los técnicos que realicen la inspección podrán exigir cuantas pruebas y comprobaciones técnicas consideren pertinentes para comprobar la idoneidad de aquéllas.

Artículo 31.º.—Estado ruinoso de las edificaciones.

Cuando una edificación, o parte diferenciada de la misma, estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, procederá a la declaración de tal estado y, si existiera peligro inminente para la estabilidad del edificio, ordenará el desalojo de sus ocupantes y la adopción de las medidas pertinentes para garantizar la seguridad pública y la de las edificaciones inmediatas.

En todo lo que se refiere a la tramitación del expediente de declaración del estado de ruina de un inmueble y a las actuaciones a seguir se estará a lo dispuesto en los artículos 17 a 28 del referido Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 32.º.—Conservación de inmuebles.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones, instalaciones y elementos urbanos de todo tipo deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

A estos efectos se tendrán en cuenta las consideraciones siguientes:

* El mantenimiento de las condiciones de seguridad incluye la conservación de la estructura del edificio, de sus muros exteriores de cerramiento y materiales de revestimiento, fachadas, cubierta y de todos sus elementos anejos (ménsulas, voladizos, marquesinas, anuncios, escaparates, etc...) de forma que se garantice la seguridad de los usuarios del propio edificio, de las construcciones colindantes y de los espacios públicos.

* El deber de conservación de la salubridad pública obliga a los propietarios de terrenos y edificaciones a efectuar las operaciones de limpieza y a realizar las obras precisas para evitar la aparición de circunstancias (acumulación de basuras y escombros, formación de focos de infección, filtraciones, etc...) que puedan deteriorar las condiciones higiénicas y ambientales de los propios predios o de los colindantes y de las áreas públicas inmediatas.

* El mantenimiento del ornato público implica la obligación de conservar las condiciones estéticas de los predios mediante las actuaciones de adecentamiento que fueran necesarias, como limpieza y pintura de fachadas, reparación de revestimientos, reposición de carpintería, etc...

El Ayuntamiento, de oficio o a instancias de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras o actuaciones necesarias para conservar las condiciones mencionadas en los párrafos anteriores. A tal fin, se concederá a los propietarios o sus administradores un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo ordenado, transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución, además se requerirá al propietario, propietarios o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada, que de no cumplirla se llevará a cabo por el Ayuntamiento, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 33.º.—Fomento de la edificación.

El Ayuntamiento definirá los plazos en que los propietarios de terrenos, clasificados como SUELO URBANO por las presentes Normas Subsidiarias, que no estén edificados o en los que existiesen edificaciones paralizadas, ruinosas, derruidas o no concordantes con el planeamiento establecido, deberán iniciar su construcción. Transcurridos esos plazos sin que se iniciase la construcción, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona, procederá a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

En fomento de la edificación, el Ayuntamiento de Arroyomolinos podrá imponer un arbitrio no fiscal sobre los solares y parcelas que, cumpliendo las condiciones exigidas, no se encuentren edificadas a partir de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias. Si así lo hiciese, aprobará simultáneamente la Ordenanza y tarifa que regule dicho arbitrio y elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo de Extremadura para su aprobación definitiva, si procede.

TITULO V

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 34.º.—Finalidad.

Las disposiciones que se desarrollan en el articulado siguiente defi-

nen las condiciones reguladoras de la edificación y uso del suelo en todo el Término Municipal de Arroyomolinos, cualquiera que sea la clase de Suelo en que se sitúen. Las condiciones específicas de aplicación diferenciada en cada clase de Suelo están contenidas en los Títulos VI y VII de las presentes Normas.

Artículo 35.º.—Definiciones.

A los efectos previstos en las presentes Normas, los conceptos que se definen tendrán el significado que, literal y tasativamente, se expresa a continuación para cada uno de ellos.

1. Alineaciones actuales: son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.
2. Alineaciones oficiales: son las líneas fijadas como tales en las presentes Normas y, en su caso, por el Planeamiento que lo desarrolla, para definir y delimitar las áreas que son edificables de las que son espacios libres exteriores (calles, plazas, etc..)
3. Altura de edificación: es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno exterior en contacto con la edificación en su caso, hasta la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.
4. Altura libre de piso: es la distancia desde la cara superior del pavimento de una planta hasta la cara inferior del techo de la misma.
5. Altura de planta: es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados consecutivos que delimitan dicha planta. En el caso de planta baja, sin forjado inferior, la altura se medirá desde la cara inferior de la solera o pavimento en contacto con el terreno.
6. Coeficiente de edificabilidad: es la relación entre la superficie o el volumen máximos edificables sobre un área y la superficie de dicha área. Se expresará en m^2/m^2 o m^3/m^2 , respectivamente. En el caso de tratarse de una Zona que incluya tanto parcelas edificables como espacios con otros usos (viales, zonas verdes, etc...), se incluyen en el denominador el conjunto de ambas superficies; en cambio, en otros casos, la superficie del denominador será la de la parcela neta edificable.
7. Edificios e instalaciones fuera de ordenación: tendrán tal consideración los edificios e instalaciones, erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, que resulten disconformes con las mismas.
8. Entreplanta: es la superficie de planta baja situada a nivel intermedio de la altura libre de la misma, permitiendo la utilización de los subespacios creados bajo y sobre ella.
9. Espacio libre: es la superficie privada, continua o discontinua, de la parcela neta edificable, no ocupada por la edificación.
10. Fondo máximo edificable: es el límite de profundidad edificable en una parcela, medido desde cualquier punto de su alineación oficial o línea de edificación exterior y perpendicularmente a la misma. Fuera de dicho límite no se permitirá ningún tipo de construcción aérea ni subterránea, ni cuerpos o terrazas volados.
11. Líneas de edificación: son las líneas exteriores o interiores que definen los límites de la posición del edificio dentro de la parcela o solar.
12. Manzana: es la unidad de división superficial continua delimitada en todo su perímetro por alineaciones oficiales.
13. Máxima ocupación de parcela: es el porcentaje máximo de la superficie de la parcela neta edificable que puede ser ocupado por la edificación, incluyéndose en el cómputo los voladizos interiores, abiertos o cerrados, que llegaran a edificarse.
14. Parcela: lote de terreno, apto o no para la edificación, según el Planeamiento aprobado.
15. Parcela mínima: es la menor superficie de parcela admisible a efectos de edificación o parcelación. Depende de la tipología edificatoria y de la zonificación.
16. Parcela neta edificable: es la superficie del solar o parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
17. Patio abierto: es aquel patio interior de parcela que presente uno o más de sus lados abiertos a fachada.
18. Patio de manzana: se entiende por patio de manzana aquel espacio libre, abierto o cerrado, incluido en la superficie de la manzana y delimitado por las líneas de edificación interiores de la misma.
En estos patios no se permitirá ningún tipo de construcción, excepto las subterráneas con destino a garajes-aparcamientos.
19. Patio de parcela: es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable.
20. Perímetro: línea que limita y separa distintas clases de suelo.
21. Pieza habitable: espacio diferenciado de una edificación destinada a estancia continuada de las personas.
22. Planta baja: es la planta del edificio cuyo piso se encuentra al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, o no excediendo más de un metro (1,00 m) sobre dicho nivel, en cuyo caso se consideraría como una planta de piso.

23. Rasante: cota superior del pavimento de que se trate (acera, calzada, terreno, etc...).

24. Retranqueo: distancia comprendida entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y el de la fachada de la edificación. También puede referirse a los restantes linderos de la parcela neta edificable.

25. Sector: unidad homogénea, desde el punto de vista urbanístico, de Suelo Apto para ser Urbanizado, a desarrollar mediante Plan Parcial.

26. Semisótano: planta de edificación que tiene parte de su altura por encima de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación y parte por debajo de la misma.

27. Sistemas generales: conjunto de infraestructura viaria, espacios libres, servicios urbanos y equipamientos de uso público, del municipio.

28. Solar edificable: es la superficie de suelo apta para la edificación que satisface la totalidad de los siguientes requisitos:

a) Estar clasificado como Suelo Urbano por el presente Planeamiento.

b) Cumplir las condiciones de parcela mínima.

c) Estar dotado de los servicios públicos de acceso rodado (o peatonal, en su caso), acera pavimentada, abastecimiento y evacuación de aguas y energía eléctrica.

29. Sótano: es la planta de edificación (o la parte de la misma) cuyo forjado de techo se encuentra, en toda su superficie, a un nivel igual o inferior al de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

30. Superficie edificable: es la superficie de una parcela o solar limitada por las líneas de edificación exteriores o interiores.

31. Superficie edificada en cada planta: es la comprendida entre los límites de la construcción en cada planta, incluyendo la superficie de las terrazas, porches, voladizos y demás elementos análogos utilizables, abiertos y cerrados, con la única excepción de los patios y terrazas descubiertas que ocupan la superficie de cubierta de los cuerpos de edificación subyacentes.

32. Superficie total edificable: es el resultado de multiplicar el Coeficiente de Edificabilidad máximo admitido, expresado en m^2/m^2 , por la superficie de la parcela neta edificable.

33. Superficie total edificada: es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, incluyéndose en el cómputo la superficie de las construcciones realizadas sobre la altura permitida y la de las entreplantas, pero no los sótanos ni semisótanos.

Dicha superficie no será nunca superior a la superficie total edificable sobre la parcela o solar.

34. Tipos de edificación: son las composiciones volumétricas básicas a las que habrán de ajustarse las construcciones. Se definen en el artículo 36 de estas Normas.

35. Vía pública urbanizada: es toda vía pública apta para la circulación rodada o peatonal, con calzada pavimentada, encintado de aceras y conducciones de agua, electricidad, alcantarillado y alumbrado público conectadas a las redes municipales correspondientes.

36. Voladizos: se entiende por voladizo toda construcción, permanente y habitable, exenta de apoyo sobre el terreno, que sobrepasa la alineación oficial en el plano de fachada de la edificación.

37. Volumen edificado en cada planta: es el resultado del producto de la superficie ocupada por la altura de la planta.

38. Volumen total edificable: es el resultado de multiplicar el Coeficiente de edificabilidad máximo admitido, expresado en m^3/m^2 , por la superficie de la parcela neta edificable.

39. Volumen total edificado: es el resultado de sumar los volúmenes edificados en cada planta, incluyéndose en el cómputo el volumen de las construcciones realizadas sobre la altura permitida y el de las entreplantas, pero no los sótanos ni semisótanos. Este volumen no será nunca superior al volumen total edificable sobre la parcela o solar.

40. Zona: es la superficie de terreno afectada por criterios homogéneos de Planeamiento.

Artículo 36.º.—Tipología de edificación.

A los efectos previstos en las presentes Normas Subsidiarias, se distinguen los siguientes tipos básicos de edificación:

1. Edificación en manzana cerrada densa con patio de parcela (MD).

Es aquella que ocupa toda o parte de la parcela, con la fachada en la alineación oficial exterior, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación. En el caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, la superficie correspondiente al fondo no edificado podrá destinarse a patio trasero, huerto familiar o similar.

2. Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (MM).

Es aquella que, afectada por alineaciones oficiales y líneas de edifi-

cación tanto exteriores como interiores, ocupa todo el solar en los frentes de dichas líneas, disponiendo de un patio interior de manzana definido por las fachadas interiores y, en su caso, de patios interiores de parcela.

3.—Edificación aislada (AS).

Es aquella edificación exenta, con solución de continuidad a otras edificaciones y unos retranqueos mínimos de tres metros respecto a todos los linderos de la parcela.

4.—Edificación abierta (EA).

Es la edificación con bloques aislados, pareados sin patios cerrados, bloques en H y aislados con patios cerrados. Los bloques deberán quedar separados por espacios libres ajardinados, de superficie no inferior al 50% de la parcela neta, cuya conservación será por cuenta de los propietarios.

5.—Edificación en Hilera (EH).

Es la edificación destinada a vivienda adosada a los linderos laterales de la parcela, formando un frente continuo con las edificaciones contiguas de igual tipología en la zona, con un retranqueo respecto de la alineación de fachada de tres metros (3,00 m).

6.—Edificación Industrial (EI).

Es la edificación asimilable al de naves industriales o agrícolas, exentas con unos retranqueos mínimos de tres metros (3,00 m) respecto a todos los linderos de la parcela.

7.—Edificación Singular (ES).

Es la edificación de composición libre que, por las especiales características del uso a que se destina, no es similar a ninguno de los tipos anteriormente definidos.

La idoneidad de su composición quedará supeditada en todo caso a la previa aprobación municipal del Anteproyecto correspondiente.

CAPITULO II

CONDICIONES DE PARCELACION

Artículo 37.º.—Parcela mínima.

Las dimensiones de la parcela mínima serán las que se definen para cada zona y clase de suelo en los artículos correspondientes a las condiciones particulares en cada clase de Suelo (Títulos VI y VII).

Además, como norma general en Suelo Urbano, las dimensiones de la parcela mínima son las siguientes :

Longitud de fachada: 6 m.

Fondo: 10 m.

Superficie: 75 m².

Artículo 38.º.—Indivisibilidad de las parcelas.

Serán indivisibles, y en consecuencia no podrán considerarse solares ni permitirse la edificación de los lotes resultantes de su división, las parcelas en que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

* Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores que las establecidas como «mínimas», salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de dimensiones no inferiores a las de la parcela mínima.

* Las parcelas de dimensiones menores que el doble de las establecidas como «mínimas», salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregase con la finalidad indicada en el caso anterior.

* Las superficies libres de las parcelas edificadas, cualquiera que sea su dimensión, en las que se haya construido la superficie o el volumen correspondientes al total edificable, estándose, en el caso de haberlo hecho en menor proporción, a lo dispuesto en los casos anteriores en lo que se refiere a la superficie correspondiente al aprovechamiento no ejecutado.

CAPITULO III

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 39.º.—Finalidad.

Las condiciones establecidas en este Capítulo definen las limitaciones a que han de sujetarse las edificaciones, así como la forma de medirlas y aplicarlas.

Artículo 40.º.—Ocupación de parcela y situación de las edificaciones.

La superficie máxima de parcela a ocupar por las edificaciones será la deducible de las limitaciones establecidas para cada tipo de edificación y Área en que se proyecta, debiendo respetarse además respecto a la situación de los edificios las siguientes condiciones:

* Las construcciones, sean aéreas o subterráneas, sólo podrán so-

bresalir de las alineaciones oficiales con los voladizos permitidos en estas Normas.

* En los casos en que se fijen retranqueos, ninguna construcción, incluso aparcamientos subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo.

* En el tipo de edificación aislada (AS) se establecen unos retranqueos mínimos de tres metros (3,00 m) respecto a todos los linderos de la parcela.

* En el tipo de edificación en hilera (EH) se establece un retranqueo, respecto de la alineación de fachada, de tres metros (3,00 m) para todas las edificaciones de este tipo que conformen la actuación o manzana.

* En el tipo de edificación industrial (EI) se establecen unos retranqueos mínimos de tres metros (3,00 m) respecto a todos los linderos de la parcela.

* En la aplicación de cualquiera de las tipologías de edificación, la composición del nuevo edificio deberá adecuarse a las construcciones de su entorno inmediato, pudiendo el Ayuntamiento, en caso de inadecuación manifiesta, modificar el tipo de edificación propuesto.

Artículo 41.º.—Número de plantas y altura de edificación.

Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: número de plantas y distancia vertical.

La máxima altura permitida en todo el Término Municipal es de tres (3) plantas y nueve metros y medio (9,50 m), excepto para la tipología de Edificación Industrial (EI), que podrá tener como máximo dos (2) plantas y diez metros cincuenta centímetros (10,50 m). No obstante, cuando en las Condiciones Particulares para cada clase de Suelo se establecen otras limitaciones, se estará a la más restrictiva.

Respecto a la forma de medir las alturas anteriores, se estará a lo siguiente:

1. Las alturas se medirán en el punto medio de la línea de fachada si su longitud no supera los diez metros (10,00 m). En caso contrario, se medirán a los diez metros (10,00 m) del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

2. En el número de plantas no se incluirán los sótanos. Los semi-sótanos se incluirán en el citado número de plantas sólo cuando sobresalgan más de un metro (1,00 m) en cualquiera de los puntos de su fachada, respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Artículo 42.º.—Construcciones sobre la altura permitida.

1. Por encima de la máxima altura permitida sólo se podrán construir comunicaciones verticales, torres de escalera, lavaderos, depósitos, chimeneas, antenas de TV-FM, pararrayos e instalaciones al servicio de la edificación, ocupando una superficie inferior al 25% de la construida en planta, no pudiendo colocarse en fachada.

2. La altura de estas construcciones no podrá exceder en más de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la máxima permitida.

3. Se prohíbe expresamente el uso de estas construcciones para áticos, buhardillas y, en general, para usos residenciales.

Artículo 43.º.—Altura de plantas.

La altura de cada planta, según la definición del artículo 35.5, estará comprendida dentro de los siguientes límites:

Planta baja: 3,00 - 4,50 metros.

Otras plantas: 2,80 - 3,50 metros.

La altura libre de piso, según la definición del artículo 35.4, será como mínimo:

Planta baja uso residencial: 2,80 metros.

Planta baja otros usos: 3,00 metros.

Planta primera y segunda: 2,40 metros.

Artículo 44.º.—Voladizos sobres espacios públicos.

A) Se distinguen tres tipos de voladizos:

1. Cuerpos volados: son aquéllos que están cerrados lateral y frontalmente.

2. Terrazas: son aquéllos que no están cerrados en su totalidad.

3. Balcones y cierros: son aquéllos que no presentan ningún cerramiento de fábrica lateral ni frontal, aunque sí enrejados o balaustradas tradicionales.

B) Las condiciones a que habrán de ajustarse los voladizos son las siguientes:

1.ª.—Sobre espacios públicos no se permitirán cuerpos volados.

2.ª.—Todos los voladizos deberán situarse a una altura mínima de tres metros (3,00 m), medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del voladizo, y quedarán remetidos, como mínimo, veinte centímetros (0,20 m) de la arista exterior del bordillo de acerado.

3.ª.—Los voladizos deberán retirarse de las medianerías contiguas una distancia no inferior a un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).

4.ª.—Los salientes o vuelos máximos que se permiten para diversos elementos de las fachadas lindantes con la vía pública son los que se fijan a continuación.

En tramo de calle hasta	vuelo máximo
5 mts	0,00 mts
7 mts	0,20 mts
8 mts	0,30 mts
9 mts	0,40 mts
10 mts	0,50 mts
12 mts	0,80 mts
mayor 12 mts	1,00 mts

En paramentos de fachada de solar enfrentados a alineaciones opuestas carentes de paralelismo con respecto a ellos, para la aplicación de la ordenanza de vuelos regirá la dimensión más pequeña.

Artículo 45.º.—Cornisas y aleros.

Se permitirán en toda la longitud de la fachada. El saliente máximo no será superior al 5% del ancho de la calle, con un máximo de cincuenta centímetros (0,50 m).

En paramentos de fachada de solar enfrentados a alineaciones opuestas carentes de paralelismo con respecto a ellos, para la aplicación de la ordenanza de cornisas y aleros regirá la dimensión más pequeña.

Artículo 46.º.—Marquesinas y toldos.

En cualquier punto la altura mínima de estos elementos sobre la rasante de la acera será de dos metros con treinta centímetros (2,30 m), pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura mínima de dos metros (2,00 m). Podrán sobresalir de la alineación de fachada el ancho de la acera menos treinta centímetros (0,30 m), respetando el arbolado existente o previsto.

El espesor de las marquesinas será, como máximo, el quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Artículo 47.º.—Entreplantas.

En los locales de planta baja destinados a usos no residenciales, siempre que las condiciones particulares de la clase de suelo o zona en que se ubican no lo prohíba expresamente, podrán construirse entreplantas con las siguientes limitaciones:

* El perímetro de la entreplanta quedará retranqueado, en todos sus bordes, de las fachadas del local una distancia no inferior a la altura libre de piso de la planta baja en que se sitúa.

* La altura libre sobre y bajo la superficie de la entreplanta no será inferior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m).

* La superficie y el volumen de la entreplanta quedarán vinculados, tanto físicamente como por lo que se refiere a su uso y la titularidad, a los del local en que se sitúa.

* Si un local con entreplanta autorizada se subdividiera en dos o más locales, en cada uno de éstos habrá de cumplirse lo indicado anteriormente.

Artículo 48.º.—Aprovechamiento superficial y volumétrico.

El máximo aprovechamiento superficial o volumétrico de un área determinada corresponde a los conceptos «Superficie total edificable» y «Volumen total edificable», definidos en los apartados 32 y 38 del artículo 35 de estas Normas, debiendo tenerse en cuenta la definición del coeficiente de edificabilidad establecida en el apartado 6 del mismo artículo.

Artículo 49.º.—Medición de la edificabilidad.

Además de lo indicado al respecto en el artículo 35.6, para la medición de la edificabilidad se estará a lo siguiente:

1. Se computará todo lo construido por encima de la rasante, incluso las construcciones realizadas sobre la altura máxima permitida y las entreplantas, pero no los sótanos, ni semisótanos.

2. No se computarán las plantas diáfanos de la edificación siempre que registralmente se asegure la imposibilidad de su cerramiento, siendo computables estas plantas a efecto de las limitaciones de altura.

Artículo 50.º.—Situaciones fuera de ordenación.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley del Suelo 1992. los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas que resultaran disconformes con las

mismas, serán calificados como fuera de ordenación, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

3. Por pequeñas reparaciones se entenderán las siguientes operaciones y trabajos:

- Sustitución parcial del forjado, no superior al diez por ciento (10,00%) de la superficie total edificable.
- Sustitución parcial de los elementos de cubierta, siempre que la superficie afectada no exceda del diez por ciento (10,00%) de la misma.
- Repaso de instalaciones.
- Reparación de tabiques sin cambio de distribución.
- Revocos y obras de adecentamiento.

CAPITULO IV CONDICIONES DE USO.

Artículo 51.º.—Clasificación.

A efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos globales.

- 1.—Residencial (R).
- 2.—Servicios (S).
- 3.—Industrial (I).
- 4.—Agrícola y pecuario (A).
- 5.—Equipamiento comunitario (E).
- 6.—Espacios libres (L).
- 7.—Infraestructura (I).
- 8.—Transportes y comunicaciones (T).

En los artículos siguientes se definen y pormenorizan estos usos, estableciéndose además las características generales de los edificios e instalaciones a ellos destinados.

Artículo 52.º.—Uso Residencial.

52.1.—Definición.

Es el uso que corresponde a los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

52.2.—Usos pormenorizados

* Residencial unifamiliar (RU): corresponde a edificaciones situadas en parcelas independientes, edificios aislados o agrupados a otros de vivienda o uso compatible, y con acceso independiente y exclusivo desde el espacio libre exterior (calle, plaza, etc...).

* Residencial colectiva (RC): corresponde a edificios que agrupan varias viviendas con accesos comunes.

52.3.—Características y composición de las viviendas

Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, para lo cual deberán tener, como mínimo, dos habitaciones (estancia-comedor o dormitorio) con huecos a espacios libres públicos o a patios de dimensión mínima no inferior a la máxima altura del mayor de los paramentos que conforman el mismo.

El programa mínimo de vivienda familiar se compondrá de vestíbulo, estancia-comedor, cocina, cuarto de baño completo y un dormitorio doble o dos individuales.

Las dimensiones mínimas, tanto de las piezas habitables como de los locales de servicio y circulación, serán las establecidas por la reglamentación de viviendas de protección oficial vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia.

Artículo 53.º.—Uso de Servicios.

53.1.—Definición.

Comprende los edificios e instalaciones privados destinados a la prestación de servicios a terceros y de compraventa al pormenor de mercancías.

53.2.—Usos pormenorizados.

* Oficinas (SO): corresponde a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros. Incluye los despachos profesionales, servicios bancarios, etc...

* Comercial (SC): corresponde a los locales destinados a la compraventa al pormenor de productos y mercancías.

* Hotelero (SH): corresponde a los locales destinados al alojamiento (y manutención en su caso), temporal de las personas. Incluye los hoteles, hostales, pensiones, campings, etc ...

* Sociorrecreativo (SS): corresponde a los establecimientos destinados a la relación social, entretenimiento y recreo de las personas.

Incluye los Centros Sociales, casinos, cines, cafés, bares, restaurantes, discotecas, etc...

53.3.—Características de los locales destinados al uso de oficinas.

— Los despachos profesionales asimilarán las condiciones mínimas a cumplir a las de las viviendas o a las que se expresan a continuación, de obligado cumplimiento para las oficinas colectivas y centros administrativos.

— Las galerías de circulación interior de los locales no podrán comunicar directamente con dependencias de uso residencial.

— El acceso público se hará directamente desde el exterior.

— Cuando ocupen dos o más niveles de edificación, dispondrán de una escalera, de ancho no inferior a 1,25 metros, por cada 500 m² o fracción, de superficie de oficinas.

— Todas las oficinas, cualquiera que sea su superficie dispondrán de servicios higiénicos dotados, como mínimo, de un inodoro y un lavabo. Cuando la superficie total sea superior a 200,00 m², deberán disponer de un inodoro y un lavabo por cada 200,00 m² o fracción, separándose en estos casos los servicios por sexos.

— No se dispondrán puestos de trabajo estables a más de 10,00 metros de los huecos de ventilación e iluminación directas.

53.4.—Características de los locales destinados al uso comercial.

— El acceso público a este tipo de locales se hará directamente desde el exterior.

— Las galerías de circulación interior de los locales no podrán comunicar directamente con dependencias de uso residencial.

— El área de venta o superficie útil del local destinado al público no será inferior a 6,00 m², con un ancho libre mínimo de circulación interior de 1,25 metros, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con dependencias de uso residencial.

— Cuando ocupen dos o más niveles de edificación, dispondrán de una escalera, de ancho no inferior a 1,25 metros, por cada 500 m² o fracción, de superficie de venta.

— Todas los locales, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de servicios higiénicos dotados, como mínimo, de un inodoro y un lavabo. Cuando la superficie de venta sea superior a 100,00 m², deberán disponer de un inodoro y un lavabo por cada 100,00 m² o fracción, separándose en estos casos los servicios por sexos.

— En todos los locales destinados al uso comercial habrá de construirse o habilitarse un almacén o trastienda de superficie no inferior al 10% del área de venta.

— Cuando se establezcan este tipo de locales en planta primera o semisótanos, sin formar parte de un establecimiento de la planta baja correspondiente, tendrán un acceso directo desde la calle.

— En sótanos solamente podrán establecerse almacenes anexos a los locales y, en este caso, no podrán ser independientes del local inmediato superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos.

— Para los locales comerciales situados en pasajes, será condición necesaria que el ancho mínimo del pasaje sea igual o superior al 7% de la profundidad del mismo, sin que en ningún caso resulte inferior a cuatro metros (4,00 m).

— Los locales en uso tendrán su fachada tratada con la misma calidad que el resto del edificio. Los locales sin usar deberán tener la fachada, como mínimo, pintada a la cal.

53.5.—Características de los locales destinados al uso hotelero.

— Todas las dependencias de los Hoteles, Hoteles-Apartamento y Pensiones se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas, a las mínimas establecidas en el Decreto 78/1986 y las modificaciones a éste que introduce el Decreto 16/1990 de la Junta de Extremadura, de Ordenación Turística de Establecimientos Hoteleros.

— Por lo que respecta a las instalaciones de acampada, además de las reglamentaciones establecidas en su regulación específicas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

* La superficie total acotada para la instalación no será inferior a 20.000 m² y la ocupada por la superficie de acampada no excederá del 50% de la total acotada.

* El área de concentración de tiendas y caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de 20,00 metros. Esta banda de separación deberá dotarse de arbolado.

* Las construcciones estables no ocuparán más del 2% de la superficie total acotada y tendrán una altura máxima de una planta o 4,50 metros.

* Se dispondrán servicios de aseo, separados por sexo, dotados de un lavabo, una ducha y un inodoro por cada 400 m², o fracción, de superficie de acampada.

53.6.—Características de los locales destinados al uso sociorrecreativo.

Todos los locales destinados a este uso cumplirán estrictamente las

condiciones establecidas en la reglamentación específica aplicable, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, así como las que, en su caso, puedan ser de aplicación del Reglamento de Actividades Molestas y de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 54.º.—Uso Industrial.

54.1.—Definición.

Es el correspondiente a los establecimientos dedicados a la obtención y transformación de materias primas, así como a su preparación para posteriores transformaciones, incluso de envasado, almacenaje, transporte y distribución, así como las de garaje y servicios del automóvil.

54.2.—Características de los edificios y locales destinados al uso industrial.

En la proyección de estos edificios e instalaciones, además del estricto cumplimiento de las condiciones medio-ambientales señaladas en estas Normas y de la reglamentación establecida en la normativa vigente aplicable, se observarán las siguientes condiciones:

— En todos los casos, el volumen útil por cada puesto de trabajo no será inferior a 12 m³.

— Se dispondrán aseos independientes para cada sexo, dotados de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada veinte puestos de trabajo, o fracción, o por cada 1.000 m², o fracción de superficie de producción o almacenaje.

— Las escaleras, rampas y demás áreas de circulación tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro.

— Cuando la superficie de producción o almacenamiento sea superior a 500,00 m², se habilitará en el interior de la parcela, un área exclusivamente destinada a la carga y descarga de mercancías, con dimensiones suficientes para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el desarrollo de las operaciones.

54.3.—Categorías.

A los efectos de estas Normas se establecen tres categorías:

1.ª.—Talleres artesanales. Comprende las actividades de artes y oficios que pueden situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no producir molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se implanten.

2.ª.—Pequeña industria compatible con la vivienda. Comprende los talleres de servicio y pequeñas industrias o almacenes que no produzcan molestias, o las produzcan tolerables, a las viviendas situadas en el mismo edificio con máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de potencia no superior a 10 C.V., un nivel sonoro máximo de 45 decibelios, con prohibición de producir humos, vertidos y olores contaminantes y con entrada independiente para este uso. Se incluyen garajes hasta 10 coches.

3.ª.—Industria incompatible con la vivienda. Comprende este grupo la industria en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características, con inclusión de las Nocivas y Peligrosas.

Se incluyen garajes sin ninguna limitación.

54.4.—Localización.

Se consideran tres posibles situaciones:

- A) En edificios de uso residencial.
- B) En edificios independientes en zonas residenciales.
- C) En el Suelo No Urbanizable, aisladas en espacios o recintos no urbanizados y en el Suelo Urbano de uso Industrial (Zona «D»).

54.5.—Resumen de condiciones.

En el cuadro siguiente se regulan las condiciones de situación y limitantes de las distintas categorías antes referidas.

Categoría	1.ª		2.ª		3.ª
Situación	A	B	A	B	C
Superficie máxima (m ²)	150	250	150	300	S.L.
Potencia máxima (CV)	3	10	3	10	S.L.
Nivel sonoro máximo (Dc) (1)	30	45	30	45	85

S.L. : Sin limitación.

(1): la medición de la sonoridad se hará en los semiejes de las calles y en la parte exterior de los linderos o de las medianeras del solar o edificación.

Artículo 55.º.—Uso Agrícola y Pecuario.

55.1.—Definición.

Es el correspondiente a las explotaciones de los recursos de

origen vegetal o animal y al almacenaje de productos de la misma índole.

55.2.—Usos pormenorizados.

* Explotaciones agrícolas (AA): corresponde a las actividades agrícolas de secano y/o regadío, la horticultura, la floricultura y, en general toda clase de cultivos.

* Explotaciones ganaderas (AG): corresponde a las actividades de guarda y cría del ganado de cualquier especie, en régimen libre o estabulado.

* Explotaciones cinegéticas (AC): corresponde a la caza en zonas acotadas.

* Silvicultura y explotaciones forestales (AS): corresponde a la plantación, repoblación y explotación maderera de montes forestales y bosques.

55.3.—Localización y características.

Las instalaciones agropecuarias deberán instalarse en Suelo No Urbanizable y cumplir cuanto se determina en la Reglamentación vigente aplicable respecto a situación, vertidos etc...

Artículo 56.º.—Uso de Equipamiento Comunitario.

56.1.—Definición.

Es el correspondiente a los espacios y edificaciones o partes de éstos que, independientemente de su propiedad, dominio o gestión, se destinan a la mejora de las condiciones de habitabilidad y calidad de vida de los núcleos urbanos.

56.2.—Usos pormenorizados.

* Administrativo (EA): corresponde a los edificios y locales destinados a la prestación de servicios de administración, local o supra-municipal.

* Enseñanza (EE): corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza o la investigación pública o privada, en todos sus niveles y especialidades, así como los museos, bibliotecas, etc ...

* Deportivo (ED): corresponde a los edificios e instalaciones destinadas a la cultura física y la práctica deportiva.

* Social (ES-1): corresponde a los locales y edificios donde se prestan servicios sociales necesarios o convenientes para el bienestar de la comunidad.

* Sanitario (ES-2): corresponde a los locales o edificios destinados a la atención, consulta y tratamiento médicos.

* Religioso (ER): corresponde a los edificios y locales destinados a cualquier culto y a la vida conventual.

* Servicios urbanos (EU): corresponde a los espacios y edificios relacionados con la prestación de servicios comunes como mercados, policía, limpieza viaria, recogida de basuras, cementerios, prevención y extinción de incendios, etc ...

56.3.—Características.

Los locales, edificios y espacios destinados al uso de Equipamiento Comunitario deberán cumplir lo dispuesto en la Reglamentación específica aplicable a cada uso pormenorizado, y en las presentes Normas.

Artículo 57.º.—Uso de Espacios libres.

57.1.—Definición.

Es el correspondiente a los espacios ajardinados y a las áreas peatonales para el recreo y esparcimiento de las personas.

57.2.—Usos pormenorizados.

* Zonas verdes (LV): corresponde a los espacios libres de uso público en las que la superficie ajardinada o arbolada es igual o superior al 50% del total, estando dotadas las zonas de estancia y circulación de peatones de pavimentos granulares fundamentalmente.

* Areas peatonales (LP): corresponde a los espacios libres de uso público en los que predominan las superficies de suelo dotadas de pavimentos artificiales continuos sobre las ajardinadas.

57.3.—Características de las zonas verdes.

En las zonas verdes no podrán erigirse otras edificaciones que las integrantes de su ornamentación y amueblamiento urbano, las dependencias complementarias para el servicio y mantenimiento de las mismas, y aquellas que, sin exceder de la altura de una planta y ocupando una superficie máxima del dos por ciento (2%) de la superficie total, se destinen a usos culturales o recreativos que sirvan para potenciar la zona.

57.4.—Características de las áreas peatonales.

En las áreas peatonales (plazas, calles, áreas de juego etc...) no se permitirán otras edificaciones o instalaciones que las que constituyan su ornamentación o amueblamiento urbano, así como edificaciones de carácter provisional, expresamente autorizadas por el Ayuntamiento, como kioscos, casetas, puntos de venta de helados,

etc... En estos casos la altura máxima permitida será de una (1) planta y no podrá ocuparse una superficie mayor del cinco por ciento (5%) de la superficie total.

Cuando estas áreas se asienten sobre espacios de geometría no lineal (relación largo: ancho no superior a 5) deberán ajardinarse y arbolarse en, al menos el 25% de su superficie total.

Artículo 58.º.—Uso de infraestructuras.

58.1.—Definición.

Es el correspondiente a los espacios ocupados por las redes e instalaciones de los servicios de abastecimiento y distribución de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y cualquier otro que pudiera desarrollarse.

58.2.—Usos pormenorizados.

Dentro de este uso global se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

* Abastecimiento de agua (IA): incluye las instalaciones y conducciones destinadas a la captación, transporte, depuración, depósito y distribución de agua potable.

* Saneamiento (IS): corresponde a la red de evacuación de aguas residuales y pluviales, así como a las instalaciones de depuración de las mismas.

* Energía eléctrica (IE): corresponde al conjunto de subestaciones, centros de transformación y redes de transporte y distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión.

* Alumbrado público (IL): incluye las instalaciones necesarias para la iluminación de las vías y espacios libres de dominio público, así como las conducciones de alimentación.

* Telefonía (IT): comprende las instalaciones, locales y redes de comunicación del servicio telefónico.

* Otras infraestructuras (IO): corresponde a las edificaciones, instalaciones y redes de cualquier otro servicio de infraestructuras que pudiera desarrollarse durante la vigencia de estas Normas.

58.3.—Características de la Red de Abastecimiento de Agua.

Para el dimensionado de la renovación de la red de abastecimiento y distribución o para ampliaciones de la existente, se adoptará como dotación mínima 250 litros por habitante y día en áreas de uso residencial, de 1,00 litros por segundo y hectárea en áreas industriales, y de 15 metros cúbicos por hectá-

rea para el riego y limpieza de la red viaria y de los espacios libres.

El factor de punta para calcular el máximo consumo se tomará de valor 2,4.

La capacidad de los depósitos reguladores será, como mínimo, igual al máximo consumo diario de la totalidad del área a la que abastecen.

Los conductos se dimensionarán para una presión mínima de trabajo de 7,5 y 15 atmósferas de presión normalizada. Su instalación será subterránea, a una profundidad adecuada a las cargas de superficie, y colocados sobre lecho de arena de quince centímetros (0,15 m.) de espesor mínimo.

Deberán instalarse bocas de riego e hidrantes contra incendios con espaciamientos y localización adecuados a las áreas en que se instalan.

Los elementos especiales de la red serán normalizados, de acuerdo con las prescripciones que, al respecto, establezca el Ayuntamiento.

58.4.—Características de la Red de Saneamiento.

Para el dimensionado de la renovación de la red de saneamiento o para ampliaciones de la existente, se adoptará como caudal mínimo el calculado para la red de abastecimiento, con excepción del previsto para el riego y limpieza viaria, incrementado en el caudal de aguas pluviales deducido del correspondiente estudio hidrológico, para un período de retorno de 100 años.

Las secciones y pendientes de los conductos se dimensionarán para que la velocidad esté comprendida entre 0,5 y 3,0 metros por segundo.

No se admitirán conductos de diámetro equivalente inferior a treinta centímetros (0,30 m) y la pendiente mínima en los ramales iniciales será del uno por ciento (1,00%).

Los conductos serán subterráneos y discurrirán por los espacios libres públicos.

En los cambios de alineación en planta o alzado, y en los tramos rectos de longitud superior a los 50,00 metros, se dispondrán pozos de registro.

58.5.—Características de la Red de Energía Eléctrica.

Las instalaciones correspondientes a las redes de Energía eléctrica se dimensionarán de acuerdo con las determinaciones del Reglamento de Alta Tensión y del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión que les sean de aplicación.

Los centros de transformación se instalarán en locales o dependencias de la planta baja o subterránea de las edificaciones. Se admitirá su instalación en edificios aislados, situados en espacios libres públicos o privados, en zonas en las que predomine la tipología de edificación exenta y siempre que su composición arquitectónica y el tratamiento de los paramentos exteriores armonice con las edificaciones y el medio inmediatos.

Las líneas de distribución en baja tensión en Suelo Urbano y Urbanizable serán subterráneas.

58.6.—Características de la Red de Alumbrado Público.

Además de las condiciones de la reglamentación específica que le sea de aplicación, las instalaciones de Alumbrado Público deberán cumplir las siguientes:

El nivel medio de iluminación será, como mínimo, el señalado en el correspondiente Plano de los de Ordenación incluidos en este Proyecto, con la uniformidad allí definida.

Las conducciones de alimentación en Suelo Urbano y Urbanizable serán subterráneas.

Los modelos de báculos, soportes, luminarias, etc... se hará siguiendo las directrices que al respecto defina el Ayuntamiento.

58.7.—Características de la Red de Telefonía y otras infraestructuras.

En la proyección y ejecución de las instalaciones correspondientes al servicio telefónico y a cualquier otra infraestructura que pudiera desarrollarse, se cumplirán las condiciones que al respecto se definen en la reglamentación específica aplicable y las directrices que, en cada caso, señale el Ayuntamiento.

En especial, en el emplazamiento y composición de los locales para centrales telefónicas o similares, en el trazado de las conducciones y en la elección de los elementos, se observarán análogas condiciones a las señaladas en el apartado 58.5 para los centros de transformación y las conducciones de distribución.

Artículo 59.º.—Uso de Transportes y Comunicaciones.

59.1.—Definición.

Corresponde a las redes de comunicación urbana e interurbana y a los locales y dependencias con ellas relacionados.

59.2.—Usos pormenorizados.

* Red viaria (TV): corresponde a los espacios destinados a la circu-

lación de peatones y vehículos no ferroviarios, así como al estacionamiento de estos últimos (aparcamientos).

59.3.—Características de la red viaria.

1. En el diseño y dimensionado de nuevas vías urbanas se cumplirán las siguientes condiciones:

* Las vías de tráfico rodado dispondrán de doble acerado para peatones, de ancho no inferior a 0,75 metros y pendiente longitudinal menor del ocho por ciento (8,00%), siendo obligatorio su escalonamiento para pendientes superiores en bancadas de altura no superior a veinticinco centímetros (0,25 m.).

* La anchura de la calzada destinada al tráfico rodado será, como mínimo, de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m.) cuando se trate de vías de un solo sentido, y de tres metros (3,00 m.) por cada carril en los demás casos.

* La pendiente longitudinal de las vías no será inferior al uno por ciento (1%), salvo que quede asegurada por medios especiales la evacuación de las aguas pluviales.

* Los pavimentos se adecuarán a la naturaleza del subsuelo y el tráfico previsible, así como a las características estéticas del área.

* Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán 2,50 * 5,00 metros para vehículos ligeros y 3,00 * 9,00 metros para los pesados.

2. En las actuaciones de modificación o renovación de la red viaria urbana actual se procurará su adaptación a los criterios señalados en el apartado anterior. Cuando no sea posible la adopción de las anchuras necesarias para separar los tráficos de vehículos y peatones, se establecerá el sistema compartido de la superficie para ambos, unificando el tratamiento superficial sin diferenciación de niveles entre calzada y acerados.

3. En el diseño, dimensionado y reformas de las vías interurbanas se cumplirán las condiciones establecidas en la reglamentación específica y las que en cada caso disponga el Órgano de la Administración del que dependa la vía de que se trate.

CAPITULO V

CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Artículo 60.º.—Disposiciones generales.

Todas las edificaciones destinadas a uso residencial, industrial o a cualesquiera otro de los relacionados en el artículo 51, deberán

cumplir las condiciones establecidas por la reglamentación vigente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias y durante la ejecución.

Artículo 61.º.—Viviendas interiores.

No se autorizan viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no cumplan lo especificado para las viviendas exteriores en el artículo 52.3 de estas Normas.

Artículo 62.º.—Viviendas en sótanos y semisótanos.

No se autorizan viviendas en sótanos ni semisótanos.

Artículo 63.º.—Condiciones de habitabilidad.

Todos los locales o piezas destinados al reposo, estancia y desarrollo de actividades de las personas deberán cumplir las siguientes condiciones:

* Situarse en una planta de edificación íntegramente comprendida sobre la rasante del pavimento o terreno exterior en contacto con la edificación.

* Reunir las características dimensionales suficientes para el uso a que se destinen, con una altura libre de piso no inferior a 2,40 m.

* Disponer de huecos de iluminación y ventilación de superficie no inferior a la sexta parte de la del local y directamente comunicados con espacios libres exteriores o patios de parcela de dimensiones no inferiores a las establecidas.

* En locales en los que se genere la producción de gases o humos se dispondrán, además, los elementos o conductos de ventilación forzada o activada necesarios para garantizar su evacuación.

Artículo 64.º.—Condiciones de aislamiento y estanqueidad.

Todas las nuevas construcciones, así como la ampliación o modificación de las existentes, que se realicen en desarrollo de estas normas, cumplirán las disposiciones vigentes sobre el ahorro de energía y el aislamiento acústico. A tal fin tanto los materiales empleados como su diseño y solución constructiva se adecuarán a las condiciones establecidas en la legislación o normativa específica de aplicación.

Asimismo, las soleras, muros de sótano, cubiertas, juntas de edificación y demás elementos a través de los cuales se puedan

producir filtraciones de aguas, deberán quedar debidamente aislados e impermeabilizados, al objeto de garantizar la estanqueidad de los locales.

Artículo 65.º.—Accesos a las edificaciones.

En la proyección de las nuevas edificaciones, se observarán las siguientes condiciones respecto al acceso desde el exterior y circulación interior:

* El acceso desde el exterior a las edificaciones podrá realizarse directamente desde la vía pública, o a través de espacios libres privados, en cuyo caso dicho espacio deberá quedar debidamente pavimentado, con un ancho mínimo de 3 metros, en todo el recorrido desde el exterior hasta la edificación y posibilitará el ocasional acceso rodado de vehículos cuando la longitud del recorrido sea superior a 10 metros.

* La puerta de entrada a la edificación tendrá un ancho mínimo de 1,30 metros y una altura libre mínima de 2,10 metros.

* Los portales tendrán una anchura mínima de 2,25 metros desde el acceso exterior hasta el arranque de la escalera principal y aparatos elevadores.

* Los distribuidores de accesos a viviendas y locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros, cuando presten servicio a un número no superior de cuatro locales o viviendas. En caso contrario el ancho mínimo será de 1,50 metros.

* En todo caso la forma y dimensión de los espacios comunes de acceso y circulación interior permitirán el transporte de personas yacentes desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 66.º.—Escaleras y rampas.

Cuando la comunicación vertical entre niveles de una edificación se resuelva mediante escaleras, éstas habrán de satisfacer las siguientes condiciones:

* Su anchura útil no será inferior a 1,25 metros en edificios de uso público, y a 1,00 metros en edificios colectivos privados o locales particulares, con una altura libre no inferior a 2,20 metros en cualquier caso.

* El desarrollo de cada tramo no tendrá más de dieciséis peldaños, con una altura de tabica no superior a 18,50 centímetros y una anchura de huella no inferior a 27,00 centímetros.

* Las escaleras de uso público o colectivo dispondrán obligadamente, salvo los tramos situados en planta baja o bajo rasante, de iluminación y ventilación natural en cada planta mediante huecos,

de superficie no inferior a 1 m^2 , directamente comunicados con patios de parcela o espacios libres exteriores.

* Cuando las diferencias entre niveles de la edificación sean salvadas mediante rampas, la anchura de estas será la del elemento de paso a que correspondan, con un mínimo de 1,00 metro y una pendiente máxima del 10%. Cuando se trate de rampas auxiliares de escaleras su ancho podrá reducirse a 0,50 metros, adecuándose su pendiente a la funcionalidad de la rampa.

Artículo 67.º.—Dimensiones de los patios de parcela.

Tanto la superficie como las dimensiones mínimas que habrán de cumplir los patios de parcela de las edificaciones, cualquiera que sea el uso a que se destinen, serán las que en cada caso establezca la reglamentación de viviendas de protección oficial vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.

En su defecto, la forma y dimensiones serán tales que permitan trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual o superior a la tercera parte de la máxima altura de los paramentos que lo conforman, y siempre igual o mayor de tres metros (3,00 m).

Artículo 68.º.—Barandillas o antepechos.

Los huecos de los edificios que comuniquen directamente al exterior y los elementos superficiales abiertos (terrazas, porches, azoteas, etc.) cuyo nivel del suelo se sitúe a una cota superior a 0,50 metros de la del terreno o pavimento inmediato, deberán quedar protegidos por antepechos de 0,95 metros de altura mínima o barandillas de 1,00 metros, cuyos huecos no tendrán un ancho superior a 0,12 metros.

Artículo 69.º.—Pararrayos y puestas a tierra.

Cuando por la localización de los edificios o por la inexistencia de protección en su entorno se prevean riesgos de accidentes por rayos, será exigible la instalación de pararrayos, adecuada al volumen de la edificación a proteger y a la peligrosidad del lugar en que se ubica.

Asimismo, en todo nuevo edificio se exigirá la puesta a tierra de las masas metálicas de los elementos de cimentación y estructura de la edificación y de sus instalaciones.

Artículo 70.º.—Dotación de agua potable.

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de

agua corriente potable con la dotación suficiente para cubrir las necesidades del uso a que se destine, que en el caso de uso residencial se estimarán a razón de 250 litros por residente de consumo diario.

En aparatos sanitarios destinados al aseo de personas y uso domésticos deberá preverse, además, la instalación de agua caliente.

No podrá otorgarse licencia para la construcción de ningún edificio o instalación hasta tanto no quede totalmente garantizado el caudal de agua (y, en su caso, potabilidad de la misma) necesario para el desarrollo de la actividad a que se destine.

A tal efecto, cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse en la solicitud de licencia municipal la procedencia de las aguas, el emplazamiento, forma y aforo de la captación, y las garantías de su potabilidad y del caudal suministrado.

Artículo 71.º.—Evacuación de aguas.

Toda edificación que se desarrolle en suelo urbano deberá disponer de instalación de recogida y conducción de aguas pluviales y residuales con sistema unitario o separativo indistintamente, que de forma obligada habrá de conectarse o acometer a la acometida general de alcantarillado público, mediante arqueta o pozo registrable.

Sólo se admitirá el vertido libre de aguas pluviales a la propia parcela cuando se trate de edificaciones aisladas o exentas.

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

Las explotaciones o instalaciones industriales deberán dotarse de los dispositivos de depuración mecánica, químicos o físico-químicos necesarios para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos o insalubres que pudieran generarse.

En el suelo no urbanizable podrá admitirse la recogida de vertidos residuales mediante fosas sépticas, de características y dimensiones adecuadas al volumen y naturaleza de los vertidos, y suficientemente distanciadas de los puntos de captación de aguas situados en sus proximidades.

Como excepción, siempre que su necesidad quedase suficientemente justificada y que la normativa específica aplicable lo admitiese, podrá autorizarse el vertido a vaguadas y cauces naturales de las aguas residuales cuando se disponga el sistema de depuración necesario para garantizar la inocuidad de los vertidos.

Artículo 72.º.—Evacuación de humos y gases.

Todo edificio en cuyos locales se produzcan humos y gases de combustión deberá estar dotado de chimeneas y conductos de evacuación suficientemente aislados y revestidos, para evitar transmisión de calor u ocasionar molestias a las propiedades contiguas.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán una altura no inferior a un metro sobre la cubierta mas alta de las situadas a una distancia de hasta 10 metros del remate de la conducción.

En las salidas de humos y gases que provengan de cocinas e instalaciones de calefacción colectivas y en chimeneas industriales será preceptivo el empleo de filtros depuradores.

Artículo 73.º.—Dotación de energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general, o sistema de generación propia, y adecuada a la potencia necesaria conforme al consumo previsto para los usos a que se destine la edificación.

En las construcciones en que hubiese instalaciones diferenciadas según distintos consumidores, se dispondrá de un local para albergar la batería de contadores individualizados.

Cuando, de acuerdo con la reglamentación específica aplicable se prevea la necesidad de instalación de un centro de transformación eléctrica en un edificio, deberá reservarse en el mismo el correspondiente local, de características y dimensiones suficientes y de accesibilidad inmediata desde el exterior.

Artículo 74.º.—Aparatos elevadores.

En todos los edificios cuya distancia entre las cotas del portal de acceso y del último nivel habitable o piso independiente sea superior a ocho metros, se instalarán preceptivamente aparatos elevadores para el transporte de personas.

El número de ascensores a instalar en cada edificio, así como el tamaño y características de los mismos, se determinará en función de las necesidades de los usos a que se destine la construcción. Todos los aparatos serán de ascenso y descenso y en cada nivel de parada el desembarque se conectará directamente con la caja de escaleras o a través de las zonas comunes de circulación del mismo nivel.

Cualquiera que sea la clase de aparatos elevadores (ascensores,

montacargas, montacoches, escaleras mecánicas, etc.), en su instalación deberán cumplirse las normas exigidas por la reglamentación específica y demás disposiciones complementarias de aplicación.

Artículo 75.º.—Cerramientos.

Todos las parcelas situadas en Suelo Urbano, que no estén edificados, deberán estar cerrados con cercados de dos metros (2,00 m) de altura mínima, ejecutados con materiales y espesores que garanticen, a juicio del Ayuntamiento, la solidez y conservación de los mismos, así como la imposibilidad de acceso incontrolado al interior.

CAPITULO VI**CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION****Artículo 76.º.—Disposiciones generales.**

1. Toda construcción, tanto en su conjunto como en cada uno de los elementos que la definen, deberá adecuarse a las condiciones estéticas, de composición, diseño, materiales y métodos constructivos de la localidad.

2. Cuando el Ayuntamiento estime que el Proyecto de una edificación de nueva planta, o de reforma de una existente, no cumple lo dispuesto en el apartado anterior, denegará la licencia solicitada, haciendo constar los motivos de la denegación.

3. En las obras de reforma se conservarán los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio y, si se encontraran elementos ocultos de interés, se procurará devolverlos a su antigua función.

4. Para demoler o reformar cualquier edificio que a juicio del Ayuntamiento, tenga valores estéticos o histórico-artísticos, propios o en relación con su entorno, se solicitará informe previo a la Dirección General de Patrimonio de la Junta de Extremadura.

5. En las zonas de Suelo Urbano, a través de los correspondientes Planes Especiales, Estudios de detalle y Proyectos de Urbanización, se procurará conseguir unidades coherentes en el aspecto formal y estético, mediante el diseño adecuado de los espacios abiertos, la red viaria y la disposición de los edificios, así como de los materiales previstos para la urbanización, edificación, ajardinamiento y amueblamiento urbano.

Artículo 77.º.—Tratamiento de fachadas y otros paramentos.

1. Las fachadas se enfoscarán y se pintarán a la cal o con otro ti-

po de pintura preferentemente blanca. También podrá emplearse la piedra natural en la formación y acabado de fachadas.

2. Se prohíbe expresamente el empleo de azulejos y baldosas de terrazo o similares en el revestimiento, total o parcial, de las fachadas, así como en la formación de zócalos, mochetas, recercado de huecos, etc..., tanto en las edificaciones de nueva planta como en las reformas de las existentes.

3. Todas las medianeras y demás paramentos de las construcciones que, como consecuencia de la composición de las edificaciones o de las diferentes alturas de las colindantes, sean visibles desde los espacios libres de uso público, se tratarán igual que las fachadas.

4. En circunstancias excepcionales, el Ayuntamiento autorizará otros tratamientos para estos paramentos, siempre que se justifique en el Proyecto correspondiente que la elección de materiales, color, textura y diseño de formas se integra en la composición general del propio edificio y su entorno inmediato. La apreciación de estas circunstancias corresponde al Ayuntamiento.

5. Cuando así lo aconsejase el ornato público, podrá el Ayuntamiento ordenar la ejecución de obras de mejora y decoración de los paramentos al descubierto existentes.

6. Se prohíbe expresamente impermeabilizar esta clase de paramentos con productos bituminosos de colores oscuros, fibrocemento o materiales similares desde el punto de vista estético.

Artículo 78.º.—Tratamiento de espacios libres privados.

Los espacios interiores de las parcelas no ocupados por la edificación deberán destinarse a «zonas verdes privadas». No obstante, podrán realizarse en ellos construcciones auxiliares de su función o de uso deportivo, siempre que, conjuntamente con la edificación principal, no se rebase el coeficiente de edificabilidad máximo, y cumpliendo las restantes condiciones correspondientes a la zona y la tipología edificatoria.

En el correspondiente proyecto de construcción deberá incluirse la definición del tratamiento de tales espacios.

Artículo 79.º.—Cubiertas.

Para conseguir la unidad en la composición se utilizará la cubierta de teja árabe y la teja plana de material cerámico o de hormigón color rojo, así como las azoteas, como elemento complementario de la vivienda, se pavimentarán con ladrillo o plaquetas cerámicas del mismo color.

Se prohíben expresamente cualquier otro tipo de cubrimiento, especialmente el fibrocemento, la chapa galvanizada y las placas traslúcidas.

Artículo 80.º.—Cerrajería.

Se prohíbe el aluminio en su color metal en paramentos visibles desde el exterior.

Se recomienda la cerrajería forjada de fundición o de perfiles de hierro pintados de tono oscuro.

Asimismo se recomienda la carpintería exterior de madera barnizada en su color o hierro para pintar en tonos oscuros.

Artículo 81.º.—Cornisas, aleros, zócalos y recercados.

1. Estos elementos podrán ejecutarse macizos de piedra, chapados del mismo material o con pinturas en consonancia con la de los paramentos en que se integran.

2. Respecto al saliente de cornisas y aleros se estará a lo dispuesto en el artículo 45 de estas Normas.

3. El saliente de revestidos y recercados de huecos y portadas, así como los de escaparates y vitrinas solo podrá sobresalir de la alineación oficial un máximo de quince centímetros (0,15 m), siempre que permitan un ancho libre de paso en la acera no inferior a un metro (1,00 m).

Artículo 82.º.—Marquesinas y toldos.

1. La autorización de estos elementos quedará supeditada a su integración, a juicio del Ayuntamiento, en la composición del edificio en que se proyectan.

2. En todo caso, respecto a las características dimensionales de estos elementos, se estará a lo dispuesto en el artículo 46 de estas Normas.

CAPITULO VII

CONDICIONES MEDIO-AMBIENTALES

Artículo 83.º.—Disposiciones generales.

1. El funcionamiento y desarrollo de actividades se realizarán en las debidas condiciones para impedir que se deriven de ellas perjuicios debidos a la emisión de vertidos, ruidos, vibraciones, gases, humos, emisión de partículas, olores, radioactividad o cualquier

otro tipo de perturbación para las personas, la riqueza animal o vegetal y, en general, para el medio ambiente.

2. En todo caso, será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como el resto de la Legislación aplicable en cada caso.

3. Las industrias fabriles que deban ser consideradas como Insalubres o Peligrosas sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 metros del núcleo de población más próximo (artículo 4.º del Reglamento citado).

4. En relación con las actividades Molestas, para la concesión de la correspondiente licencia se exigirá que las chimeneas, vehículos y demás elementos o actividades que puedan producir humos, polvo, ruidos o vertidos, estén dotados inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

5. Las actividades calificadas como Insalubres en atención a producir humos, nieblas, polvo, vapores o gases, deberán obligatoriamente estar dotadas de las instalaciones adecuadas y eficaces para la precipitación del polvo, o la depuración de vapores o gases.

6. En ningún caso las concentraciones de gases, vapores, humos, polvo o neblinas en el interior de las explotaciones podrá sobrepasar los valores que se indican en el Anexo 2 del Reglamento citado.

Artículo 84.º.—Emisión de ruidos.

El nivel sonoro producido por las actividades se medirá mediante sonómetro de la escala A, debiendo cumplir los límites que a continuación se señalan, en función del uso a que se destinan las edificaciones o locales colindantes.

USO DOMINANTE EN LOCALES COLINDANTES	Emisión máxima	Recepción máxima
Sanitario y asistencial	40 db	25 db
Residencial y hotelero	45 db	30 db
Enseñanza, Oficinas, Comercial, Religioso y Sociorecreativo	55 db	40 db
Otros usos	75 db	60 db

Además, deberán cumplirse los niveles definidos en el artículo 54.5 para los niveles sonoros de las diferentes categorías y situaciones de las industrias.

Artículo 85.º.—Residuos sólidos.

1. Los basureros, estercoleros y otros lugares destinados a la recepción de residuos sólidos urbanos se ubicarán en lugares poco visibles, donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a los núcleos de población o vías públicas, y siempre que se garantice la imposibilidad de contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

2. El vertedero actualmente existente en Arroyomolinos deberá dotarse de pantallas arbóreas adecuadas.

3. El Ayuntamiento definirá la situación de los vertederos de escombros, prohibiéndose el vertido de los mismos en lugares diferentes de los definidos.

Artículo 86.º.—Vibraciones.

No podrá autorizarse el funcionamiento de maquinaria o instalaciones que produzcan vibraciones perceptibles sin la utilización de instrumentos, en cualquier punto del perímetro del local o parcela donde se desarrolla la actividad.

Para su corrección, si las hubiere, se dispondrán bancadas antivibratorias exentas y apoyos elásticos en todos los elementos de la instalación susceptibles de transmitir vibraciones al exterior.

Artículo 87.º.—Pescaderías, carnicerías y similares.

Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición, deberán estar dotadas de cámaras frigoríficas de dimensiones adecuadas.

Artículo 88.º.—Motores. Grupos electrógenos.

Sin perjuicio de las intervenciones que deba ejercer la Delegación de Industria, en los comercios, casas-habitación, edificios y locales públicos en general, con ocasión del desempeño de actividades a ella encomendadas, con el fin de evitar vibraciones o ruidos molestos, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, en el interior de los locales citados, sin la licencia municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

Artículo 89.º.—Fábricas de cemento.

Las medidas para evitar la contaminación atmosférica producida

por estas fábricas se ajustarán a lo establecido en la Reglamentación del Ministerio de Industria (Decreto de 7 de noviembre de 1968).

Artículo 90.º.—Materias inflamables.

Se prohíbe la instalación, en locales que formen parte de edificios destinados a vivienda, de aquellas actividades que exijan la utilización de materias primas de naturaleza inflamable o explosiva.

Las edificaciones destinadas a depósito de películas, los almacenes de productos inflamables, la industria e instalaciones petrolíferas, los garajes, las estaciones de servicio y las actividades relacionadas con el empleo de la energía nuclear deberán atenerse, en lo que se refiere a su localización y medios de protección y seguridad a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (artículos 23 a 28), así como a sus reglamentaciones particulares.

Los almacenes de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a su localización y características de sus instalaciones, a las Ordenes Ministeriales de 23 de mayo y 1 de diciembre de 1961, del Ministerio de Industria.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctricas y estaciones de transformación se regirán por la Orden Ministerial de 10 de abril de 1949.

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por la Reglamentación de Ministerio de Industria, aprobada el 21/06/1968.

CAPITULO VIII

CONDICIONES DE PROTECCION

Artículo 91.º.—Disposiciones generales.

Se incluyen en este Capítulo las disposiciones encaminadas a la protección del conjunto de bienes patrimoniales, naturales o artificiales, de carácter urbano o rural, que caracterizan todo o parte del territorio municipal o forman parte de elementos necesarios o convenientes para el desarrollo de las actividades de sus habitantes.

La protección efectiva de esos elementos se desarrollará mediante la aplicación de la normativa que figura a continuación, complementada, en su caso, con la que se contemple en los Planes Especiales que se redacten al efecto.

Artículo 92.º.—Protección de edificaciones.

Como se ha indicado en el apartado E.6. y M. de la Memoria Informativa, la Iglesia Parroquial, la Cruz de San Martín y la Ermita de San Sebastián son las construcciones de más singularidad en el Conjunto Urbano de Arroyomolinos. Dicha singularidad se refiere a sus características artísticas, funcionales e historia.

Para conservar dichas características, así como la posibilidad de su contemplación, se estará a lo siguiente:

* No podrán realizarse modificaciones en las alineaciones definidas en estas Normas Subsidiarias (plano n.º 4.3) que reduzcan los espacios libres de uso público existentes alrededor de estas edificaciones, ni adosarse ninguna edificación o instalación alguna, permanente ni provisional.

* Cualquier actuación que se pretenda realizar en algunos de estos elementos, deberá ser informado favorablemente, con anterioridad al inicio de la actuación, por la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

Los escudos y blasones de armas y las portadas de cantería que adornan las fachadas de varios edificios de Arroyomolinos, y que se incluyen en los apartados E.6 y M. de la Memoria Informativa también merecen especial interés y por ello deberán ser protegidos, de la siguiente forma:

* No se permitirá revoco o revestimiento alguno de estas piezas de cantería.

* En caso de realizarse blanqueos o pintado de fachadas, se respetarán estas piezas en su aspecto original.

* La modificación del aspecto exterior de los edificios, en que se encuentran estos vestigios históricos deberán ser informados favorablemente, con anterioridad al inicio de la actuación, por la Dirección General del Patrimonio Cultural.

Artículo 93.º.—Protección de espacios no urbanos.

Como se indica en el apartado N. de la Memoria Informativa, existen tres espacios de importancia paisajística, histórica, ganadera y faunística (SNUP-1, SNUP-2 y las Vías Pecuarias).

La reglamentación aplicable a las actuaciones que puedan afectar a dichos espacios se incluye en el Capítulo IV del Título VII (artículos 133, 134 y 135) de estas Normas.

Artículo 94.º.—Protección de carreteras.

Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras (Ley 25/1988, de

29 de julio) y en el resto de la reglamentación vigente aplicable. A continuación se relacionan las disposiciones más importantes relativas a la protección de estas vías interurbanas:

1. Las edificaciones o construcciones que se pretenda ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes con ellas, no podrán situarse dentro de la zona limitada por las líneas límite de edificación situadas, a ambos lados de la carretera. Estas líneas serán, en Suelo Urbano, las alineaciones definidas en los Planos de Proyecto de estas Normas. Para el Suelo No Urbanizable dichas líneas discurren paralelamente a cada arista exterior de la calzada a una distancia de veinticinco metros (25,00 m).

Para la definición de la arista exterior de la calzada se estará a lo previsto en el artículo 21 de la citada Ley de Carreteras.

En el espacio comprendido entre las dos líneas límite de edificación de un tramo de Carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

2. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 21, 22 y 23 de la Ley de carreteras, se establecen, en las carreteras y sus inmediaciones, las siguientes zonas:

Zona de dominio público:

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Zona de servidumbre:

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por las zonas de dominio público definida en el artículo 21 de la Ley de Carreteras y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Zona de afección:

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos

franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores a la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Para la definición de la arista exterior de la explanación se estará a lo dispuesto en el artículo 21 de la citada Ley de carreteras.

3. Respecto a las actuaciones permitidas en cada zona, se estará a lo siguiente:

A) En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del Ministerio de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, cuando la prestación de un servicio público así lo exija.

B) En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización del Ministerio de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

C) En la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora de las construcciones e instalaciones ya existentes, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, para ejecutar en esta zona cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

En las carreteras de Titularidad no Estatal se entenderá sustituido el Ministerio de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por el Organismo Autonómico o Provincial correspondiente.

Artículo 95.º.—Protección de las líneas de energía eléctrica de alta tensión.

La servidumbre de paso de energía no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de las establecidas en el Reglamento de líneas de alta tensión de 28 de noviembre de 1968:

* Edificios y construcciones $3,3 + \frac{U}{100}$ metros, con un mínimo de 5 metros.

* Bosques, árboles y masas de arbolado $1,5 + \frac{U}{100}$ metros con un mínimo de 2 metros.

En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias se tendrá en cuenta la situación respectiva más favorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate. (Decreto del Ministerio de Industria del 20 de octubre de 1966 y demás disposiciones vigentes).

(U, tensión compuesta en KV.)

Artículo 96.º.—Protección de aguas.

Se estará a lo dispuesto en la reglamentación vigente aplicable. A continuación se relacionan los cuerpos normativos más importantes relativas a la protección de este bien fundamental:

* Ley de Aguas (Ley 29/1985, de 2 de agosto).

* Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).

* Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica (Real Decreto 927/1988 de 29 de julio).

* Real Decreto 2473/1985, de 27 de diciembre, por el que se aprueba la tabla de vigencias a que se refiere el apartado 3 de la disposición derogatoria de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

* Integración en las Confederaciones Hidrográficas de las funciones de las Comisarías de Aguas y se modifica su estructura orgánica. (Real Decreto 1821/1985 de 1 de agosto).

* Normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales. (Orden de 23 de diciembre de 1986).

* Normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales. (Orden de 12 de noviembre de 1987).

* Características básicas de calidad en corrientes de aguas superficiales cuando sean destinadas a la producción de agua potable (Orden de 11 de mayo de 1988).

* Normas de calidad de las aguas de baño. (Real Decreto 734/1988 de 1 de julio).

* Nuevas sustancias nocivas o peligrosas que puedan formar parte de determinados vertidos de aguas residuales. (Orden de 13 de marzo de 1989).

* Normas para la fijación en ciertos supuestos de valores intermedios y reducidos del coeficiente K, que determina la carga contaminante de canon de vertido de aguas residuales (Orden de 19 de diciembre de 1989).

Especialmente, se tendrán en cuenta las determinaciones siguientes:

1. Cualquier actuación que pueda incidir sobre las aguas superficiales o subterráneas, los cauces, riberas, márgenes, etc.. deberá contar, como requisito previo, con la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca Confederación Hidrográfica del Guadiana.

2. La instalación de nuevas actividades que, por su emplazamiento y vertidos, supongan un riesgo de contaminación de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no se autorizará si no se garantiza, previamente, la instalación de los sistemas correctores adecuados.

3. En todo caso, se establecen las zonas de servidumbre y policía de los cauces, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley de Aguas, de 5,00 y 100,00 metros de anchura respectivamente, medidos horizontalmente a partir del nivel de la máxima avenida ordinaria.

Artículo 97.º.—Protección del paisaje y los espacios naturales.

1.º.—El Ayuntamiento denegará la licencia o aprobación a todo Plan, Proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración de paisaje, o su ambientación dentro de la naturaleza.

2.º.—Todas las actuaciones, sujetas a licencias, en Suelo No Urbanizable necesitará presentar, previo a la licencia, un Estudio de Impacto Ambiental, informado favorablemente por el Organismo Competente (Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura).

3.º.—Edificación:

* La disposición de alturas, volúmenes y materiales deberá cuidarse de modo que armonice con su entorno. En este sentido, la Comisión de Urbanismo de Extremadura podrá informar desfavorablemente los Proyectos o exigir las reformas que considere oportunas.

* A fin de proteger el principal valor del Suelo No Urbanizable de

Arroyomolinos, que es el paisaje escasamente alterado en el SNUP-1, y la riqueza faunística en el SNUP-2, se establece que todo Proyecto de nueva edificación o modificación de las existentes, en las zonas señaladas, deberá incluir un Estudio de Impacto Ambiental que deberá ser aprobado por el Organismo competente (Dirección General del Medio Ambiente de la junta de Extremadura) con anterioridad a la tramitación de la correspondiente licencia municipal de obras.

4.º.—Silos y depósitos: Se prohíbe construirlos con dimensiones tales que no estén en proporción con la edificación circundante.

5.º.—Construcciones para servicio de las carreteras: Estas construcciones, cuando se realicen en las zonas autorizadas, deberán integrarse armónicamente en el conjunto y el paisaje de la zona. Estarán dotadas de los aparcamientos que se consideren necesarios totalmente independientes de la carretera, de modo que no interfieran con el tráfico.

6.º.—Imágenes y símbolos en las cumbres de las montañas: Se cuidará el valor intrínseco de las esculturas y la composición paisajística, siendo en todo caso competencia de la Comisión de Urbanismo de Extremadura la autorización o prohibición de la realización.

7.º.—Singularidades paisajísticas: Se protegerán los elementos o particularidades del paisaje, como peñones, piedras, árboles especiales, cerros o valles con algún interés especial, etc., con las siguientes medidas:

a) Se establecerá una zona de defensa aprobada por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, de radio no menor de 50 metros y centro el elemento a defender.

b) Se prohíbe cualquier tipo de edificación en la zona de defensa.

8.º.—Basureros, estercoleros, cementerios de coches, vertederos de escombros, etc... Se estará a lo indicado en el artículo 85 de estas Normas.

Artículo 98.º.—Zonas de interés arqueológico.

a) En la zona donde sea segura la existencia de yacimientos arqueológicos se prohíbe toda operación de desarrollo, urbanización o edificación.

b) En las zonas donde no existen yacimientos descubiertos pero haya indicios para suponer la existencia de los mismos, las operaciones de desarrollo, urbanización, o edificación estarán condicionadas a la investigación previa de aquéllos, con resultados negativos.

En este sentido cabe suponer la existencia de yacimientos arqueológicos relacionados con los primeros asentamientos de población en la zona, como puede ser la zona de La garganta, donde quedan restos de los molinos, en los alrededores de los castillos de Mudalpe y de Valderrey. Por consiguiente, en dichas zonas se estará a lo dispuesto en el párrafo «b» de este apartado.

TITULO VI

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO I

DIVISION NORMATIVA

Artículo 99.º.—División Normativa: Zonificación.

En función de sus características diferenciadas, se establecen en el Suelo clasificado como Urbano, las siguientes Zonas:

1. Zona «A»: Residencial Intensiva.
2. Zona «B»: Residencial Extensiva.
3. Zona «C»: Equipamiento.
4. Zona «D»: Industrial.

CAPITULO II

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA «A»: RESIDENCIAL INTENSIVA

Artículo 100.º.—Definición y delimitación.

Constituyen esta Zona las áreas de Suelo Urbano situadas en el casco actual de Arroyomolinos, incluyendo la práctica totalidad de las edificaciones y espacios con uso urbano, así como algunas parcelas con uso agrícola que se encuentran prácticamente rodeadas por edificaciones y viales urbanos.

En esta zona se delimitan las unidades de ejecución UE-1, UE-2 y UE-3, al amparo del título IV (Ejecución del planeamiento) del Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Su delimitación figura en el Plano n.º 4.2 de los incluidos en estas Normas Subsidiarias.

Artículo 101.º.—Condiciones de uso.

Se autorizan los siguientes usos:

- Residencial (RU y RC).
- Servicios: (SO, SC, SH y SS).

- Industrial categoría 1.ª (art. 54).
- Industrial categoría 2.ª /art. 54).
- Equipamiento: todos los usos pormenorizados definidos en el art. 56.
- Espacios libres: (LV y LP).
- Infraestructuras abastecimiento de agua (IA), excepto instalaciones de depuración.
- Infraestructuras saneamiento (IS), excepto instalaciones de depuración de aguas residuales
- Energía eléctrica (IE), excepto subestaciones y nuevas líneas de alta tensión aéreas.
- Alumbrado público (IL).
- Telefonía (IT).
- Transportes y comunicaciones: red viaria (TV).

Se prohíben todos los demás usos.

Artículo 102.º.—Tipología de edificación.

De acuerdo con las definiciones contenidas en el art. 36, se autorizan las siguientes:

- * Edificación en manzana cerrada densa con patio de parcela (MD).
- * Edificación singular (ES).

Artículo 103.º.—Condiciones de parcelación.

Parcela mínima edificable: las dimensiones de la parcela mínima edificable, según la tipología de edificación, tendrán los siguientes valores mínimos

Tipo de edificación	Fachada	Fondo	Superficie
Manzana cerrada (MD)	6,00 m	10,00 m	75,00 m ²
Edificación singular (ES)	(*)	(*)	(*)

(*) Para este tipo de edificaciones las dimensiones serán libres, aunque deberán justificarse adecuadamente en relación con la composición edificatoria propuesta y, en todo caso, su autorización, con las modificaciones que estime pertinentes sobre la propuesta realizada en el correspondiente Anteproyecto, corresponde al Ayuntamiento.

Esta condición no será exigible para aquellas parcelas registradas con anterioridad a la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias, y que tuvieran dimensiones menores de las señaladas en este punto.

Artículo 104.º.—Coeficiente de edificabilidad.

Se medirá sobre la parcela neta edificable y será, como máximo, de 2,00 m²/m².

Artículo 105.º.—Número de plantas y altura de la edificación.

Según el artículo 41.

Artículo 106.º.—Otras condiciones.

Se acompañan a continuación otras condiciones de edificación que deberán cumplir las actuaciones que se pretenda realizar en esta Zona, agrupadas atendiendo a la tipología de edificación autorizable.

106.1.—Edificación en manzana cerrada densa con patio de parcela (MD).

* Máxima ocupación de parcela: será del 80% de la parcela neta, pudiendo llegar al 100% en planta baja cuando dicha planta no sea de uso residencial.

* Fondo máximo edificable: 18,00 metros.

En el caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo se podrá destinar a patio trasero, corral, huerto familiar, etc..., con un cerramiento de altura mínima 3,00 metros.

* Patio mínimo: el diámetro del círculo inscrito en planta será igual o mayor que la altura de la edificación.

106.2.—Edificación singular (ES).

* Máxima ocupación de parcela: será del 75%.

* Coeficiente de edificabilidad máximo: 1,50 m²/m².

* Cerramientos: el cerramiento de las parcelas será de setos vivos, cerrajería o malla metálica, sin que la obra de fábrica de los muros pueda exceder de 0,70 metros, medidos desde la rasante de acerado.

CAPITULO III

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA «B»: RESIDENCIAL EXTENSIVA

Artículo 107.º.—Definición y delimitación.

Constituyen esta zona la unidad de ejecución UE-4. Es una zona

que al estar poco ocupada por la edificación, en ella se puede autorizar tipología de edificar «aislada» o en «hilera», que tienen demanda y son inadecuadas en el resto del Suelo Urbano.

Su delimitación figura en el Plano n.º 4.2 de los incluidos en estas Normas Subsidiarias.

Artículo 108.º.—Condiciones de uso.

Se autorizan los siguientes usos:

Residencial unifamiliar (RV).

Servicios: (SO,SC,SH,SS)

Industrial categoría 1.ª (artículo 54)

Equipamiento. Todos los usos pormenorizados definidos en el artículo 56.

Espacios libres: LV y LP.

Transportes y comunicaciones: red viaria (TV).

Se prohíben todos los demás usos.

Artículo 109.º.—Tipología de edificación.

De acuerdo con las definiciones contenidas en el art. 36, se autorizan las siguientes:

* Edificación en Manzana cerrada Densa con patio de parcela (MD).

* Edificación Aislada (AS).

* Edificación en Hilera (EH).

Se adoptará una tipología para cada tramo de fachada completa (entre calles consecutivas) para evitar la alternancia de unas y otras tipologías que dejen medianeras al descubierto.

Artículo 110.º.—Condiciones de parcelación.

Parcela mínima edificable: las dimensiones de la parcela mínima edificable, según la tipología de edificación, tendrán los siguientes valores mínimos:

Tipo de edificación	Fachada	Fondo	Superficie
* Manzana cerrada (MD)	6,00 m	10,00 m	100,00 m ²
* Edificación aislada (AS)	10,00 m	15,00 m	150,00 m ²
* Edificación en hilera (UH)	8,00 m	10,00 m	100,00 m ²

Esta condición no será exigible para aquellas parcelas registradas con anterioridad a la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias,

y que tuvieran dimensiones menores de las señaladas en este punto.

Artículo 111.º.—Coeficiente de edificabilidad.

Se medirá sobre la parcela neta edificable y será, como máximo, de 1,50 m²/m².

Artículo 112.º.—Número de plantas y altura de la edificación.

Según el artículo 41.

Artículo 113.º.—Otras condiciones.

Se acompañan a continuación otras condiciones de edificación que deberán cumplir las actuaciones que se pretenda realizar en esta Zona, agrupadas atendiendo a la tipología de edificación autorizable.

113.1.—Edificación en manzana cerrada densa con patio de parcela (MD).

* Máxima ocupación de parcela: será del 80% de la parcela neta, pudiendo llegar al 100% en planta baja cuando dicha planta no sea de uso residencial.

* Fondo máximo edificable: 18,00 metros.

En el caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo se podrá destinar a patio trasero, corral, huerto familiar, etc..., con un cerramiento de altura mínima 3,00 metros.

* Patio mínimo: el diámetro del círculo inscrito en planta será igual o mayor que la altura de la edificación.

* Materiales: en los paramentos exteriores se podrán emplear los siguientes:

- Piedra natural o labrada.
- Revocos a la cal o similares.
- Ladrillos vistos de tonalidad roja.

113.2.—Edificación aislada (AS).

* Máxima ocupación de parcela: será del 75%.

* Retranqueo de fachada: mínimo 3,00 metros.

* Retranqueos interiores: mínimo 3,00 metros.

* Materiales: en los paramentos exteriores se podrán emplear los siguientes:

- Piedra natural o labrada.
- Revocos a la cal o similares.

* Cerramientos: el cerramiento de las parcelas será de setos vivos, cerrajería o malla metálica, sin que la obra de fábrica de los muros pueda exceder de 0,70 metros, medidos desde la rasante de acerado.

113.3.—Edificación en hilera (EH).

* Máxima ocupación de parcela: será del 75%.

* Retranqueo de fachada: 3,00 metros.

* Materiales: en los paramentos exteriores se podrán emplear los siguientes:

- Piedra natural o labrada.
- Revocos a la cal o similares.

* Cerramientos: el cerramiento de las parcelas será de setos vivos, cerrajería o malla metálica, sin que la obra de fábrica de los muros pueda exceder de 0,70 metros, medidos desde la rasante de acerado.

CAPITULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA «C»: EQUIPAMIENTO

Artículo 114.º.—Definición y delimitación.

Se incluye en esta zona un Area de Suelo Urbano, situada al Sur del mismo, que contiene zona ajardinada, Polideportivo Municipal, Piscina Municipal, así como suelo no consolidado por la edificación y de Propiedad Municipal, cuyo destino es servir de soporte al Equipamiento Comunitario del Municipio.

Su delimitación figura en el Plano n.º 4.2 de los incluidos en estas Normas Subsidiarias.

Artículo 115.º.—Condiciones de uso.

Se autorizan los siguientes usos:

- Servicios: (SO, SC, SH, SS)
- Equipamiento Comunitario: todos los usos pormenorizados definidos en el artículo 56.
- Espacios libres: (LV y LP)
- Transportes y comunicaciones: red viaria (TV).

Artículo 116.º.—Tipología de edificación.

De acuerdo con las definiciones contenidas en el art. 36, se autorizan las siguientes:

* Edificación en Manzana cerrada Densa con patio de parcela (MD).

* Edificación Aislada (AS).

* Edificación Singular (ES).

Se adoptará una tipología para cada tramo de fachada completa (entre calles consecutivas) para evitar la alternancia de unas y otras tipologías que dejen medianeras al descubierto.

Artículo 117.º.—Condiciones de parcelación.

1. Parcela mínima edificable: las dimensiones de la parcela mínima edificable, según la tipología de edificación, tendrán los siguientes valores mínimos

Tipo de edificación	Fachada	Fondo	Superficie
* Manzana cerrada (MD)	6,00 m	10,00 m	100,00 m ²
* Aislada (AS)	10,00 m	15,00 m	150,00 m ²
* Singular (ES)	(*)	(*)	(*)

(*) Para este tipo de edificaciones las dimensiones serán libres, aunque deberán justificarse adecuadamente en relación con la composición edificatoria propuesta y, en todo caso, su autorización, con las modificaciones que estime pertinentes sobre la propuesta realizada en el correspondiente Anteproyecto, corresponde al Ayuntamiento.

Esta condición no será exigible para aquellas parcelas registradas con anterioridad a la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias, y que tuvieran dimensiones menores de las señaladas en este punto.

Artículo 118.º.—Coeficiente de edificabilidad.

Se medirá sobre la parcela neta edificable y será, igual o inferior a los valores que se relacionan a continuación, dependiendo del uso del suelo afectado.

USO	Coeficiente de edificabilidad máximo
Servicios Hotelero/Sociorrecreativo	1,20 m ² /m ²
Equipamiento comunitario (excepto «Enseñanza y Deportivos»)	1,20 m ² /m ²
Equipamiento: Enseñanza	0,40 m ² /m ²
Equipamiento: Deportivo	0,15 m ² /m ²

Artículo 119.º.—Número de plantas y altura de la edificación.

Según el artículo 41.

Artículo 120.º.—Otras condiciones.

Se acompañan a continuación otras condiciones de edificación que deberán cumplir las actuaciones que se pretenda realizar en esta Zona, agrupadas atendiendo a la tipología de edificación autorizable.

120.1.—Edificación en manzana cerrada densa con patio de parcela (MD).

* Máxima ocupación de parcela: será del 80% de la parcela neta, pudiendo llegar al 100% en planta baja cuando dicha planta no sea de uso residencial.

* Fondo máximo edificable: 18,00 metros.

En el caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo se podrá destinar a patio trasero, corral, huerto familiar, etc..., con un cerramiento de altura mínima 3,00 metros.

* Patio mínimo: el diámetro del círculo inscrito en planta será igual o mayor que la altura de la edificación.

* Materiales: en los paramentos exteriores se podrán emplear los siguientes:

- Piedra natural o labrada.
- Revocos a la cal o similares.
- Ladrillos vistos de tonalidad rojiza.

120.2.—Edificación aislada (AS).

* Máxima ocupación de parcela: será del 75%.

* Retranqueo de fachada: mínimo 3,00 metros.

* Retranqueos interiores: mínimo 3,00 metros.

* Materiales: en los paramentos exteriores se podrán emplear los siguientes:

Piedra natural o labrada.
Revocos a la cal o similares.

* Cerramientos: el cerramiento de las parcelas será de setos vivos, cerrajería o malla metálica, sin que la obra de fábrica de los muros pueda exceder de 0,70 metros, medidos desde la rasante de acerado.

120.3.—Edificación singular (ES).

* Máxima ocupación de parcela: será del 75%.

* Coeficiente de edificabilidad máximo: 1,50 m²/m².

* Cerramientos: el cerramiento de las parcelas será de setos vivos,

cerrajería o malla metálica, sin que la obra de fábrica de los muros pueda exceder de 0,70 metros, medidos desde la rasante de acerado.

CAPITULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA «D»: INDUSTRIAL

Artículo 121.º.—Delimitación.

Se pretende con esta zona el establecimiento de industrias incompatibles con la vivienda definida en el artículo 54.º, en el lugar cercano a la población.

La Zona «D» coincide con la Unidad de Ejecución EU-5 de promoción privada.

Se ubica al Suroeste de la población. Tiene una superficie de 14.400 m².

Artículo 122.º.—Condiciones de uso.

La zona Industrial, ha de servir de asentamiento de :

- Servicios (SO, SC y SS). (art. 53.º).
- Industria categoría 1.ª (art. 54.º).
- Industria categoría 2.ª (art. 54.º).
- Industria categoría 3.ª (art. 54.º).
- Infraestructuras (IA, IS, IE, TL, IT y IO) (art. 58.º).
- Transportes y comunicaciones (TV) (art. 59.º).

Como uso compatible se admite al Agrícola y ganadero (AA, AG, AC y AS) (art. 55.º). Quedan prohibidos los demás usos.

Artículo 123.º.—Otras condiciones.

123.1.—Tipología de edificación.

En los terrenos de la zona «D»z la tipología de la edificación será Industrial (EI) para uso industrial y agrícola, o Singular (ES) para los demás casos.

123.2.—Parcela mínima.

La parcela mínima establecida para este tipo de suelo de Uso Específico será de 500 m².

123.3.—Máxima ocupación parcela.

Será del sesenta por ciento (60%).

123.4.—Altura máxima de edificación.

Será lo definido en el artículo 41.º, limitando el n.º de plantas máximo a dos (2).

123.5.—Coeficiente de edificabilidad.

Será como máximo de 1,00 m²/m².

123.6.—Retranqueos.

Se retranquearán una distancia no inferior a tres metros (3,00 m)

CAPITULO V

APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION

Artículo 124.º.—Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

En aplicación del artículo 27.4 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1992 de 26 de Junio), «el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación será, como mínimo, el 85% del aprovechamiento permitido por el planeamiento».

CAPITULO VII

GESTION

Artículo 125.º.—Actuaciones.

125.1.—Tipificación.

Las actuaciones a desarrollar para el cumplimiento y desarrollo del Planeamiento en el Suelo Urbano son las siguientes:

1.—Acciones sobre las infraestructuras urbanas:

1.1. Completar y mejora el sistema de abastecimiento de agua potable.

1.2. Construcción de una nueva depuradora de aguas residuales.

1.3. Completar y mejorar el sistema de saneamiento.

1.4. Renovación y mejora de los pavimentos de las vías públicas.

2.—Acciones de promoción o construcción de edificios de uso residencial.

2.1. Construcción de nuevas viviendas para satisfacer la demanda existente.

2.2. Renovación de las viviendas existentes en estado de degradación o ruina.

3.—Acciones dotacionales.

3.1. Ampliación de espacios, para juegos de niños, en Colegio Público.

3.2. Nuevo matadero, que se adapta a la normativa vigente.

125.2.—Ambito de actuación.

A los efectos de la obtención del Suelo Soporte necesario para la ejecución de las actuaciones previstas, y de la justa distribución de las cargas urbanísticas derivadas, se establecen los siguientes ámbitos de actuación:

1.—Ambito de actuación puntual, relativos a la ejecución de actuaciones aisladas en la red viaria y servicios infraestructurales.

2.—Unidades de actuación continua o autónoma, que corresponden a las áreas delimitadas como unidades de ejecución, para su gestión y ejecución unitaria o integrada.

125.3.—Gestión y ejecución.

1.—Para las actuaciones de ámbito puntual, la gestión y ejecución de las mismas se realizará progresivamente, en un plazo que no debería ser de más de cinco años, con el asesoramiento y la colaboración, técnico y económica, de cuantos organismos supramunicipales tengan atribuidos competencias en cada una de ellas.

2.—Para las unidades de actuación continua de las unidades de ejecución delimitadas se desarrollará según el sistema de actuación que para cada una de ellas se señale en el cuadro siguiente :

UNIDAD-EJECUCION	SISTEMA-ACTUACION	INICIATIVA
UE - 1	COMPENSACION	PRIVADA
UE - 2	COMPENSACION	PRIVADA
UE - 3	-----	PUBLICA
UE - 4	COMPENSACION	PRIVADA
UE - 5	COMPENSACION	PRIVADA

TITULO VII

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I

NORMAS DE CARACTER GENERAL

Artículo 126.º.—Régimen Urbanístico.

126.1.—Destino.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 de la «Ley del Suelo-1992», los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable no podrán destinarse a uso distinto del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional

de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule.

126.2.—Prohibiciones y autorizaciones.

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 16 de la «Ley del Suelo-1992», que se transcribe a continuación:

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

2. En el Suelo No Urbanizable, quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

3. Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas:

1.^a. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

2.^a. Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a) Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.
- b) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste al órgano autonómico competente.
- c) Información pública durante quince días, al menos.
- d) Resolución definitiva del órgano autonómico.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad

de obtener licencia municipal, siguiendo el procedimiento detallado en el artículo 22 de estas Normas.

4. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 37.2. de la «Ley del Suelo-1992».

Cabe señalar que, para el Término Municipal de Arroyomolinos, según el Decreto 46/1997 de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura, la unidad mínima de cultivo es de 80.000 m² en secano y de 15.000 m² en regadío.

126.3.—Utilidad pública e interés social.

* Se entenderá que existe utilidad pública o interés social en los casos de equipamientos comunitarios escolares, asistenciales, deportivos, sanitarios y religiosos, instalaciones de infraestructuras (captaciones de agua, depuradoras, subestaciones de energía eléctrica, vertederos de residuos sólidos, etc...), cementerios, instalaciones de acampada, industrias extractivas o de transformación ligadas a un área determinada, y otros similares, siempre que se justifique la necesidad de su instalación en el medio rural.

* Asimismo el interés social podrá justificarse en la cantidad y calidad de puestos de trabajo a crear, pero nunca privará sobre los criterios medio-ambientales.

Artículo 127.º.—Formación de Núcleos de Población

Con carácter general, las actuaciones, construcciones o instalaciones que se pretendan emplazar en Suelo No Urbanizable, no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el artículo 137, para evitar la formación de núcleos de población.

Artículo 128.º.—Parcelaciones Urbanísticas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la «Ley del Suelo-1992», en Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por tal la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Para la aplicación de este artículo se estará a la definición de núcleo de población y a las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población, incluidas en los artículos 136.º y 137.º, respectivamente.

CAPITULO II
DIVISION NORMATIVA

Artículo 129.º.—División Normativa.

En función de sus diferentes características, el Suelo No Urbanizable, se divide en las siguientes categorías:

1. Suelo No Urbanizable Genérico.
2. Suelo No Urbanizable Protegido.

129.1.—Suelo No Urbanizable Genérico.

Integran el Suelo No Urbanizable Genérico los terrenos del Término Municipal de Arroyomolinos no clasificados como Suelo Urbano, ni incluidos en el Suelo No Urbanizable Protegido relacionado en el apartado 129.2 siguiente :

129.2.—Suelo No Urbanizable Protegido.

Integran esta categoría de Suelo las los terrenos ocupados por las vías Pecuarias denominadas «Cordel de Mérida», «Cordel del Degolladero o del Puerto» y los descansaderos denominados del «Contadero y de las Ventas». Su delimitación, de su recorrido dentro del Término Municipal de Arroyomolinos figura en el Plano 4.1.2. de los incluidos en estas Normas Subsidiarias.

También se incluye como Suelo No Urbanizable Protegido, el denominado SNUP-1, con superficie aproximada a 398 Has, en el que se incluye los terrenos montañosos de la falda de la Sierra de Montánchez en el Término, que prácticamente arranca de la línea de nivel 450 sobre el nivel del mar, y es donde se encuentra la Garganta con las ruinas de los molinos y sus caminos de acceso, el tipo de protección que se pretende es el del paisaje.

Del mismo modo se señala el suelo denominado SNUP-2, con superficie aproximada de 5.700 Has en el que se incluye las cuencas del Arroyo Fresneda y la del Río Aljucén y la Sierra del Saltillo, por ser de valores faunísticos importantes y de aportación al embalse Cornalvo.

Artículo 130.º.—Condición general.

En todo el Suelo No Urbanizable, la regulación de los actos de uso del suelo y de la edificación, actividades, procedimientos, etc.. no incluida en las condiciones particulares para cada una de las categorías que se detalla en los Capítulos, III y IV de este Título, se hará por lo dispuesto en los Capítulos I y II de este Título.

CAPITULO III
CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE
GENÉRICO

Artículo 131.º.—Condiciones de uso.

Se autorizan, conforme a lo dispuesto en los artículos del 51 al 59 los siguientes usos:

* Usos permitidos:

- Agrícola y pecuario: todos los usos pormenorizados definidos en el art. 55.
- Transportes y comunicaciones.
- Infraestructuras: todos los usos pormenorizados definidos en el art. 58.
- Equipamiento Comunitario: todos los usos pormenorizados definidos en el art. 56.
- Servicios: Hotelero y Sociorrecreativo (art. 53)
- Espacios libres: Zonas verdes (art. 57).
- Industrias extractivas o de transformación ligadas a un área de Suelo determinada.
- Residencial Unifamiliar (art. 52).

Para la autorización de cualquier actividad que implique cualquiera de los anteriores usos, se estará a lo dispuesto en el artículo 126 anterior.

Se prohíben todos los demás usos.

Artículo 132.º.—Otras condiciones.

Las construcciones e instalaciones que se emplacen en este Suelo corresponderán a los usos permitidos, y deberán cumplir, en todos los casos, las siguientes condiciones:

1.ª. La tipología de edificación será AISLADA (AS) para las edificaciones destinadas a vivienda familiar, y AISLADA (AS), INDUSTRIAL (EI) o SINGULAR (ES) para todas las demás (agrícolas, de utilidad pública o interés social).

2.ª. La parcela mínima será de 15.000 m². en los terrenos de regadío. En terreno de secano, en la zona de grandes dehesas, polígonos 5, 9, 10, 11, 12, y 13 del catastro de rústica señalados en el plano 4.1.3. de superficie mínima será de 80.000 m² y en los polígonos parcelados, los n.º 1, 2, 3, 4, 6, 7 y 8 que figuran en el mismo plano, será de 25.000 m².

Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo la superficie mínima será de 15.000 m², sea cual fuere el tipo de suelo (secano o regadío) en que se sitúe la actuación.

3.^a. Máxima ocupación de parcela: será del cinco por ciento (5,00%) en regadío y en los terrenos de secano correspondientes a los polígonos n.º 1, 2, 3, 4, 6, 7 y 8 de los citados en el número anterior. Será del uno por ciento (1,00%) en los terrenos de secano de los polígonos 5, 9, 10, 11, 12 y 13.

Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social en cualquier clase de suelo (secano o regadío), para las que será del veinte por ciento (20%).

4.^a. Altura máxima de edificación: será de dos (2) plantas y siete metros (7,00 m.), excepto para la tipología de Edificación Industrial (EI), que podrá tener como máximo dos (2) plantas y diez metros cincuenta centímetros (10,50 m).

Respecto a la forma de medir las alturas anteriores, se estará a los siguiente:

1. Las alturas se medirán en el punto medio de la línea de fachada si su longitud no supera los diez metros (10,00 m.). En caso contrario, se medirán a los diez metros (10,00 m.) del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

2. En el número de plantas no se incluirán los sótanos. Los semi-sótanos se incluirán en el citado número de plantas solo cuando sobresalgan más de un metro (1,00 m.) en cualquiera de los puntos de su fachada, respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

5.^a. Coeficiente de edificabilidad: será, como máximo de 0,05 m²/m². en regadío y en los terrenos de secano de los polígonos 1, 2, 3, 4, 6, 7 y 8 y como máximo de 0,01 m²/m². en los terrenos de secano de los polígonos 5, 9, 10, 11, 12 y 13.

Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, en toda clase de suelo, dicho coeficiente será del 0,20 m²/m².

6.^a. Retranqueos: las edificaciones se retranquearán de los linderos de la parcela una distancia no inferior a diez metros (10,00 m.).

7.^a. Separación entre edificaciones: será, como mínimo, igual a la altura.

8.^a. Condición aislada de las edificaciones: para garantizar esta condición, la distancia mínima a cualquier núcleo de población, será de QUINIENTOS METROS (500,00 m.).

9.^a. Condiciones estéticas: las construcciones que se autoricen en este Suelo deberán:

- Adaptarse al ambiente y entorno físico en que se sitúan.
- No tener características urbanas.
- Utilizar como materiales de acabado en los paramentos exterior-

res únicamente piedra natural o labrada, ladrillo tipo tejar y revocos a la cal o similares.

— Como material de cubierta se utilizarán, exclusivamente, tejas de material cerámico o de hormigón, de color rojo.

— Se aplicará lo previsto en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento.

10.^a Los edificios destinados a vivienda familiar deberán cumplir, además de las anteriores condiciones, las siguientes:

A) No se podrá edificar más de una vivienda por parcela, cualquiera que fuera su superficie. La afectación de la vivienda a la parcela (de superficie mínima regulada por la condición 2.^a anterior), deberá quedar reflejada en el Registro de la Propiedad.

B) Distancia mínima a otra vivienda: TRESCIENTOS METROS (300,00 m.).

CAPITULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Artículo 133.^o.—Delimitación.

La localización y definición geométrica de cada Area de esta clase de terreno, se expresa en los planos n.º 4.1.1. y 4.1.2.

En caso de duda respecto a los límites exactos de las vías pecuarias, se estará a lo que disponga el Organismo Competente (Dirección General de Estructuras Agrarias de la Consejería de Agricultura, de la Junta de Extremadura) respecto al deslinde correspondiente.

Artículo 134.^o.—Condiciones de uso.

134.1.—Vías pecuarias

El único uso permitido en este Suelo será el de servir de soporte para los desplazamientos del ganado y las personas.

Se prohíbe cualquier uso del Suelo que pueda impedir o afectar negativamente a los desplazamientos referidos en el párrafo anterior.

134.2.—Suelo No Urbanizable Protegido. 1 y 2 (SNUP - 1 SNUP - 2).

Los usos permitidos serán los mismos que se establecen para el suelo no urbanizable genérico, en el artículo 131, pero requerirán para el inicio de nueva actividad, informe favorable previo de la

Dirección General del Medio Ambiente podrá establecer las condiciones vinculantes en que se deben desenvolver el desarrollo de la actividad.

En el Area SNUP - 2, La Dirección General del Medio Ambiente establecerá, regularizará o prohibirá las fumigaciones y uso de fitocidas, pesticidas o fertilizantes. Ello, independientemente de que la actividad agrícola venga explotándose con anterioridad a la promulgación de estas Normas.

Artículo 135.º.—Otras Condiciones

135.1.—Vías Pecuarías.

1. No se autorizarán ninguna clase de edificaciones o instalaciones en este Suelo, Salvo las que se consideren necesarias para el desarrollo de su propia función.

2. Cualquier actuación que afecte a este Suelo deberá contar, previa a la concesión de la correspondiente Licencia Municipal, con el Informe favorable del Organismo Titular de la Vía Pecuaría y de la Dirección General del Medio Ambiente.

135.2.—Suelo No Urbanizable Protegido 1 y 2 (SNUP - 1 y SNUP - 2)

El resto de condiciones que regirán serán las mismas que para el Suelo no Urbanizable genérico, con las condiciones específicas, que atendiendo particularmente en la SNUP - 1 a la preservación del paisaje y en la SNUP - 2 a los efectos sobre la fauna, flora e hidrología, que serán establecidas, vigiladas e informadas favorablemente anteriormente al inicio de cualquier actividad por la Dirección General del Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo.

CAPITULO V

CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION

Artículo 136.º.—Concepto de núcleo de población.

Constituirá un núcleo de población todo asentamiento de población o actividades que generen servicios, equipamientos e infraestructuras comunes, o relaciones de dependencia entre edificaciones.

Artículo 137.º.—Condiciones objetivas que pueden dan lugar a la formación de un núcleo de población.

A los efectos previstos en estas Normas y a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley del Suelo, se considerarán condiciones objetivas

que pueden dar lugar a la constitución de un núcleo de población cada una de las siguientes:

1.ª.—Agrupación de parcelas dotadas de acceso rodado (con cualquier tipo de firme y pavimento) y con suministro de uno o más de los servicios urbanos fundamentales (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público).

2.ª.—Densidad mayor de una vivienda por Hectárea.

3.ª.—Situación de edificaciones (residenciales o no) a distancias inferiores a CIEN metros (100,00 m.) entre sí.

4.ª.—La ejecución de obras de urbanización (apertura de viales, instalación de redes de abastecimiento de agua, saneamiento, estaciones de depuración, energía eléctrica, etc..) en Suelo No urbanizable.

5.ª.—Las parcelaciones y segregaciones de terrenos cuyos lotes incumplen las dimensiones de la parcela mínima definida en el artículo correspondiente de estas Normas.

6.ª.—La edificación u ocupación, con cualquier clase de instalaciones, de los lotes resultantes de las parcelaciones referidas en la condición anterior, aunque la infracción urbanística correspondiente a la parcelación hubiese prescrito.

7.ª.—La ejecución de construcciones con condiciones de aprovechamiento superiores a las establecidas en el artículo correspondiente de estas Normas.

8.ª.—La ocupación o utilización de las edificaciones referidas en la condición anterior, aunque la infracción urbanística correspondiente a la construcción hubiese prescrito.

ANEXO 1.—UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

Artículo 138.º.—Unidad de Ejecución n.º 1. (UE-1)

Objetivos.

Se trata de ordenar parte de la manzana comprendida entre las calles Los Molinos, Cervantes, San Sebastián, la travesía de San Sebastián y Arroyo Lagar.

Sistema actuación.

El sistema de actuación establecido es el de compensación. La iniciativa recomendada es la privada.

Superficies.

Superficie total aproximada: 5.900 m²
Superficie viaria proyectada: 1.220 m²

Condiciones particulares.

Las establecidas en los artículos del 101 al 106

Artículo 139.º.—Unidad de Ejecución n.º 2. (UE-2)

Objetivos.

Se trata de ordenar parte de la manzana comprendida entre las calles Barrio Blanco, Perales, Mercado y Lagar.

Sistema actuación.

El sistema de actuación establecido es el de compensación.

La iniciativa recomendada es la privada.

Superficies.

Superficie total aproximada: 6.900 m²
Superficie viaria proyectada: 592 m²

Condiciones particulares.

Las establecidas en los artículos del 101 al 106

Artículo 140.º.—Unidad de Ejecución n.º 3. (UE-3)

Objetivos.

Se trata de ordenar los terrenos de propiedad municipal comprendidos entre Ctra. de Almoharín y Calle Corredera.

Sistema actuación.

La iniciativa será pública.

Superficies.

Superficie total aproximada: 18.200 m²
Superficie viaria proyectada: 6.000 m²
Reserva terrenos:
Equipamiento: 2.900 m²
Protección carretera/zonas verdes: 6.375 m²

Condiciones particulares.

Las establecidas en los artículos del 101 al 106

Artículo 141.º.—Unidad de Ejecución n.º 4. (UE-4)

Objetivos.

Se trata de ordenar una zona comprendida entre las calles Hernán

Cortés, Barrio Blanco y Ctra. Provincial Alcuescar-Almoharín, posibilitando la ampliación del Colegio Público Virgen de Guadalupe.

Sistema actuación.

El sistema de actuación establecido es el de compensación.

La iniciativa recomendada es la privada.

Superficies.

Superficie total aproximada: 29.200 m²
Superficie viaria proyectada: 5.850 m²

Condiciones particulares.

Las establecidas en los artículos del 107 al 113.

Artículo 142.º.—Unidad de Ejecución n.º 5. (UE-5)

Objetivos.

Se trata de ordenar el polígono industrial.

Sistema actuación.

El sistema de actuación establecido es el de Compensación.

La iniciativa es privada.

Superficies.

Superficie total aproximada: 14.400 m²
Superficie viaria proyectada: 2.400 m²

Condiciones particulares.

Las establecidas en los artículos del 121 al 123.

ANEXO 2.—CATALOGO

CAPITULO I

PROTECCION PATRIMONIO

Artículo 143.º.—Generalidades.

De acuerdo con el art. 86 del Reglamento del Planeamiento, en el presente Título se incluye la relación de los monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección.

Para ello, se incluye en este catálogo la valoración de bienes

concretos que situados en cualquier tipo de suelo, del Término Municipal de Arroyomolinos se pretende conservar o mejorar. Establecemos los distintos niveles de protección para pasar posteriormente a relacionar los edificios y elementos en las fichas, con documentación, descripción, dotación, etc... y el nivel de protección.

Artículo 144.º.—Niveles de Protección.

A).—Protección Integral.

En los elementos a los que se asigna este nivel de protección en la ficha correspondiente, solo se permitirán realizar obras de restauración, acondicionamiento y consolidación estructural que se mantengan dentro del estricto respeto a los elementos estructurales primitivos.

También se podrán realizar obras de conservación y de mantenimiento que impidan su deterioro.

B).—Protección Global:

Asignable a aquellos edificios en los que, por su singularidad e interés, se considera necesario mantener tanto sus fachadas como los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y su composición espacial, permitiéndose las obras menores de reforma y acondicionamiento interior, además de las autorizadas para el nivel A.

C).—Protección Formal:

Corresponde a aquellos edificios que, por su incidencia especial en la composición del área en que se ubican deben mantener su composición exterior.

Podrán realizarse, en los edificios a los que se asigne este nivel de protección, obras de remodelación interior además de las permitidas para los niveles A y B, siendo obligatoria la conservación de las fachadas.

D).—Protección Ambiental:

Corresponde a aquellas edificaciones que, sin poseer en sí mismas especiales valores arquitectónicos, deben ser conservadas por su homogénea inserción en la escena urbana.

Se permiten cualquier clase de obras de reforma o ampliación que no deterioren su cualidad de homogeneidad, admitiéndose incluso el derribo y la sustitución por nuevas edificaciones con la condición de mantener la fachada o reproducirla de forma que se mantenga el valor que se pretende proteger (homogeneidad en el área).

Artículo 145.º.—Condiciones de Actuación.

— Cualquier actuación que se pretenda realizar en alguno de los elementos relacionados en el artículo 195.º anterior, deberá ser informada favorablemente, con anterioridad al inicio de la actuación, por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

— Asimismo, si las actuaciones se refieren a los catalogados como construcciones o Espacios de Interés Histórico, deberán ser informados favorablemente con anterioridad al inicio de la actuación, por la Dirección General del Patrimonio y Cultura de la Junta de Extremadura.

— Los Proyectos que se refieran a actuaciones en los Edificios de Interés Histórico o Arquitectónico deberán ir precedidos por un Estudio que justifique el cumplimiento de los Niveles de Protección asignados en el artículo 195.º.

CAPITULO II

FICHAS DEL CATALOGO

Artículo 146.º.—Relación de Bienes Patrimoniales.

La relación de bienes catalogados se establecen a continuación. En el Artículo 195º se detallan y se documenta cada uno de ellos y se establecen los niveles de protección así como se clasificarán como de interés Histórico y Arquitectónico.

Los bienes catalogados son :

- 1).—Iglesia Parroquial Ntra. Sra. de la Consolación.
- 2).—Ermita de San Sebastián.
- 3).—Cruz de San Martín.
- 4).—Portada.
- 5).—Portada.
- 6).—Portada.
- 7).—Ventana adintelada.
- 8).—Escudo esquinado.
- 9).—Escudo esquinado.
- 10).—Escudo
- 11).—Escudo y lápida.
- 12).—Escudo.
- 13).—La Garganta.

RELACION DE BIENES CATALOGABLES EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ARROYOMOLINOS (CACERES)

FICHA N.º 1.

IDENTIFICACION:

DENOMINACION: Iglesia Parroquial Ntra. Sra. de la Consolación.

DESCRIPCION: Monumento religioso en el que se conjugan elementos góticos, renacentistas y románicos. Data del Siglo XVII o finales del XV.

NIVEL PROTECCION: Monumento de protección integral.

OBSERVACIONES: El estado actual es de buena conservación.

FICHA N.º 2.

IDENTIFICACION:

DENOMINACION: Ermita de San Sebastián.

LOCALIZACION: C/ Cervantes n.º 69.

DESCRIPCION: Monumento religioso, de sencilla y humilde construcción, valioso por sus características tipológica y funcional. Data del Siglo XVI.

NIVEL PROTECCION: Monumento de protección integral.

OBSERVACIONES: El estado actual es de buena conservación.

FICHA N.º 3.

IDENTIFICACION:

DENOMINACION: Cruz de San Martín.

LOCALIZACION: C/ San Martín.

DESCRIPCION: Monumento religioso, único resto de la ermita de San Martín, es de granito y con un pilar octogonal sobre el que se asienta la cruz propiamente dicha.

NIVEL PROTECCION: Monumento de protección integral.

OBSERVACIONES: El estado actual es de buena conservación.

FICHA N.º 4.

IDENTIFICACION:

DENOMINACION: Portada.

LOCALIZACION: C/ Sta. Catalina n.º 44.

DESCRIPCION: Son los únicos restos de la antigua ermita de Santa Catalina, es un arco de medio punto apoyado sobre línea de imposta sin decoración y sostenido por pilastras, todo ello en granito.

NIVEL PROTECCION: Elemento de valor ambiental, protección de fachadas.

OBSERVACIONES: El edificio sobre el que se encuentra es una vivienda en la actualidad en buen estado de conservación.

FICHA N.º 5.

IDENTIFICACION:

DENOMINACION: Portada.

LOCALIZACION: C/ Judería n.º 4.

DESCRIPCION: Es un arco rebajado apoyado en capiteles decorados y sostenidos por pilastras, todo ello en granito.

NIVEL PROTECCION: Elemento de valor ambiental, protección de fachada.

OBSERVACIONES: El edificio donde se ubica, tiene en la actualidad una buena conservación.

FICHA N.º 6.

IDENTIFICACION:

DENOMINACION: Portada.

LOCALIZACION: C/ Barrio Blanco n.º 4.

DESCRIPCION: Es un dintel, con un pequeño escudo, apoyado sobre ménsulas decoradas, todo ello en granito.

NIVEL PROTECCION: Elemento de valor ambiental, protección de fachada.

OBSERVACIONES: El edificio donde se ubica, se encuentra en la actualidad en buen estado de conservación.

FICHA N.º 7.

IDENTIFICACION:

DENOMINACION: Ventana Adintelada.

LOCALIZACION: C/ Nueva n.º 13.

DESCRIPCION: Ventana enmarcada con sillería de granito, con un dintel adornado con rosetón sustentado por motivos vegetales.

NIVEL PROTECCION: Elemento de valor ambiental, protección de fachada.

OBSERVACIONES: El edificio donde se ubica, se encuentra en la actualidad en buen estado de conservación.

FICHA N.º 8.

IDENTIFICACION:

DENOMINACION: Escudo Esquinado.

LOCALIZACION: C/ Corredera n.º 17.

DESCRIPCION: Escudo heráldico de granito cuartelado, todo él envuelto con decoración floral.

NIVEL PROTECCION: Elemento de valor ambiental, protección de fachada.

OBSERVACIONES: El edificio donde se ubica, se encuentra en la actualidad en buen estado de conservación.

FICHA N.º 9.

IDENTIFICACION:

DENOMINACION: Escudo Esquinado.

LOCALIZACION: C/ Real n.º 4.

DESCRIPCION: Escudo heráldico cuartelado de granito.

NIVEL PROTECCION: Elemento de valor ambiental, protección de fachada.

OBSERVACIONES: El edificio donde se ubica, se encuentra en la actualidad en buen estado de conservación.

FICHA N.º 10.

IDENTIFICACION:

DENOMINACION: Escudo.

LOCALIZACION: C/ Cervantes n.º 15.

DESCRIPCION: Escudo heráldico en granito, coronado con yelmo y decorado. Debajo hay una inscripción apenas legible.

NIVEL PROTECCION: Elemento de valor ambiental, protección de fachada.

OBSERVACIONES: El edificio donde se ubica, se encuentra en la actualidad en buen estado de conservación.

FICHA N.º 11.

IDENTIFICACION:

DENOMINACION: Escudo y Lápida.

LOCALIZACION: C/ Iglesia n.º 11.

DESCRIPCION: Escudo y lápida de granito pertenecientes a los restos de una capilla funeraria, situados en alto de una fachada a ambos lados de una portada.

NIVEL PROTECCION: Elemento de valor ambiental, protección de fachada.

OBSERVACIONES: Se encuentra en la actualidad en la fachada de un bar, en buen estado de conservación.

FICHA N.º 12.

IDENTIFICACION:

DENOMINACION: Escudo.

LOCALIZACION: Plaza de la Constitución.

DESCRIPCION: Escudo heráldico en granito cuartelado, coronado en yelmo con penacho.

NIVEL PROTECCION: Elemento de valor ambiental, protección de fachada.

OBSERVACIONES: El edificio donde se ubica, se encuentra en la actualidad en buen estado de conservación.

FICHA N.º 13.

IDENTIFICACION:

DENOMINACION: La Garganta.

LOCALIZACION: En la ladera sur de la Sierra de Montánchez.

DESCRIPCION: Es la garganta donde se encuentran los restos de los antiguos molinos harineros.

NIVEL PROTECCION: Valor histórico-paisajístico, protección integral.

OBSERVACIONES: Es una zona de gran belleza poco alterada por la acción humana, los restos de molinos y senderos se encuentran invadidos por la vegetación.