



Diario Oficial de

SÁBADO, 4 DE NOVIEMBRE DE 2000

Suplemento E al N.º 128

EXTREMADURA

CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO
Y TRANSPORTES

*RESOLUCION de 26 de noviembre de 1999,
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación
del Territorio de Extremadura, por la que se
aprueba definitivamente las Normas
Subsidiarias de Planeamiento Municipal
de Trasierra.*

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE TRASIERRA

A N E X O

INDICE

TITULO I.—DISPOSICIONES PRELIMINARES.

CAPITULO I.—OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA.

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Ambito.

Artículo 3. Textos Legales.

Artículo 4. Vigencia.

Artículo 5. Revisión.

Artículo 6. Modificación Puntual.

CAPITULO II.—EFECTOS Y CONTENIDOS DE LAS NORMAS.

Artículo 7. Efectos.

Artículo 8. Publicidad.

Artículo 9. Obligatoriedad.

Artículo 10. Información.

Artículo 11. Documentación, Interpretación y Prevalencia de los diferentes documentos

TITULO II.—REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Artículo 12. Alcance.

Artículo 13. Clasificación del Término Municipal.

Artículo 14. Suelo Urbano.

Artículo 15. Suelo No Urbanizable.

Artículo 16. Derechos de los propietarios del Suelo.

Artículo 17. Obligaciones de los propietarios del Suelo. Cargas urbanísticas.

TITULO III.—DESARROLLO Y EJECUCION.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 18. Organos actuantes.

Artículo 19. Instrumentos de actuación urbanística.

CAPITULO II.—INSTRUMENTOS DE ORDENACION.

Artículo 20. Desarrollo.

Artículo 21. Planes Especiales.

Artículo 22. Estudios de Detalle.

CAPITULO III.—INSTRUMENTOS DE GESTION.

Artículo 23. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Artículo 24. Modificación de Unidades de Ejecución.

Artículo 25. Sistemas de Actuación.

Artículo 26. Sistema de Compensación.
Artículo 27. Sistema de Cooperación.
Artículo 28. Sistema de Expropiación.
Artículo 29. Reparcelación.
Artículo 30. Parcelaciones Urbanísticas.

CAPITULO IV.—INSTRUMENTOS DE EJECUCION.

Artículo 31. Clases de Proyectos.
Artículo 32. Condiciones generales de los Proyectos Técnicos.
Artículo 33. Proyecto de Urbanización.
Artículo 34. Proyecto de Edificación. Clases.
Artículo 35. Obras de demolición.
Artículo 36. Obras menores.
Artículo 37. Obras mayores.
Artículo 38. Proyectos de actividades e instalaciones.

CAPITULO V.—INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.

Artículo 39. Competencia municipal.
Artículo 40. Actos sujetos a licencia.
Artículo 41. Tipos de licencia.
Artículo 42. Contenido implícito de la licencia.
Artículo 43. Contenido explícito de la licencia.
Artículo 44. Condiciones generales de las licencias de obras.
Artículo 45. Procedimiento de concesión de las licencias.
Artículo 46. Condición de Solar.
Artículo 47. Licencias de obra en Suelo No Urbanizable.
Artículo 48. Obras sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.
Artículo 49. Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.
Artículo 50. Inspección urbanística.
Artículo 51. Licencia de primera ocupación.
Artículo 52. Licencias de cambio de uso.
Artículo 53. Actuación subsidiaria.
Artículo 54. Expediente de ruina.
Artículo 55. Examen del planeamiento vigente.
Artículo 56. Reproducciones del planeamiento.
Artículo 57. Información previa.
Artículo 58. Cédula urbanística.
Artículo 59. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

TITULO IV.—EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Artículo 60. Alcance.
Artículo 61. Ejecución de las Normas en Suelo Urbano.
Artículo 62. Determinaciones del Sistema de Actuación.
Artículo 63. Sistema de Compensación.
Artículo 64. Sistema de Cooperación.

Artículo 65. Sistema de Expropiación.
Artículo 66. Cesiones Obligatorias.
Artículo 67. Costes y Conservación de la Urbanización.
Artículo 68. Derecho a edificar.

TITULO V.—NORMATIVA EN SUELO URBANO. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.

CAPITULO I.—DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 69. Regulación general del viario y alineaciones.
Artículo 70. Normas generales relativas a la dimensión y forma de las parcelas.
Artículo 71. Normas generales de Edificación.
Artículo 72. Condiciones Higiénico - Sanitarias.
Artículo 73. Zonas.

CAPITULO II.—CONDICIONES DE USO.

Artículo 74. Usos de la edificación.

SECCION I. USO RESIDENCIAL PRIVADO.

Artículo 75. Definición
Artículo 76. Clasificación.
Artículo 77. Particularidades para vivienda colectiva.

SECCION II. USO INDUSTRIAL.

Artículo 78. Definición
Artículo 79. Clasificación.
Artículo 80. Limitaciones de superficie, densidad y potencia.
Artículo 81. Normas de ubicación.
Artículo 82. Limitaciones a las molestias originadas por las actividades industriales.

SECCION III. SERVICIOS TERCARIOS.

EPIGRAFE I. USO COMERCIAL.

Artículo 83. Definición
Artículo 84. Clasificación.
Artículo 85. Condiciones de los locales.

EPIGRAFE II. USO ADMINISTRATIVO PRIVADO Y OFICINAS.

Artículo 86. Definición
Artículo 87. Clasificación.
Artículo 88. Condiciones de los locales.

EPIGRAFE III. USO HOSTELERO.

Artículo 89. Definición

Artículo 90. Clasificación.

Artículo 91. Condiciones de los locales.

SECCION IV. EQUIPAMIENTOS.

EPIGRAFE I. USO DEPORTIVO.

Artículo 92. Definición

Artículo 93. Clasificación.

Artículo 94. Condiciones de los locales.

EPIGRAFE II. USO ASISTENCIAL.

Artículo 95. Definición

Artículo 96. Clasificación.

Artículo 97. Condiciones de los locales.

EPIGRAFE III. USO RELIGIOSO.

Artículo 98. Definición

Artículo 99. Clasificación.

Artículo 100. Condiciones de los locales.

EPIGRAFE IV. USO EDUCATIVO Y CULTURAL.

Artículo 101. Definición

Artículo 102. Clasificación.

Artículo 103. Condiciones de los locales.

EPIGRAFE V. ESPECTACULOS Y SALAS DE REUNION.

Artículo 104. Definición.

Artículo 105. Clasificación.

Artículo 106. Condiciones de los locales.

SECCION V. GARAJE, APARCAMIENTO Y SERVICIOS AL AUTOMOVIL.

Artículo 107. Definición

Artículo 108. Clasificación.

Artículo 109. Condiciones de los locales.

CAPITULO III.—ORDENANZA 1: ZONA DE EDIFICACION RESIDENCIAL CASCO HISTORICO.

Artículo 110. Delimitación.

Artículo 111. Definición.

Artículo 112. Condiciones dimensionales de las parcelas.

Artículo 113. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Artículo 114. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 115. Patios.

Artículo 116. Altura de la edificación.

Artículo 117. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 118. Condiciones de uso.

Artículo 119. Condiciones particulares de estética.

CAPITULO IV.—ORDENANZA 2: ZONA DE EDIFICACION RESIDENCIAL DE ENSANCHE TIPO I.

Artículo 120. Delimitación.

Artículo 121. Definición.

Artículo 122. Condiciones dimensionales de las parcelas.

Artículo 123. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Artículo 124. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 125. Patios.

Artículo 126. Altura de la edificación.

Artículo 127. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 128. Condiciones de uso.

Artículo 129. Condiciones particulares de estética.

CAPITULO V.—ORDENANZA 3: ZONA DE EDIFICACION RESIDENCIAL DE ENSANCHE TIPO II.

Artículo 130. Delimitación.

Artículo 131. Definición.

Artículo 132. Condiciones dimensionales de las parcelas.

Artículo 133. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Artículo 134. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 135. Patios.

Artículo 136. Altura de la edificación.

Artículo 137. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 138. Condiciones de uso.

Artículo 139. Condiciones particulares de estética.

CAPITULO VI.—ORDENANZA 4: EQUIPAMIENTOS Y SIPS.

Artículo 140. Delimitación.

Artículo 141. Condiciones generales de los edificios de equipamiento.

Artículo 142. Condiciones dimensionales de las parcelas.

Artículo 143. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Artículo 144. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 145. Patios.

Artículo 146. Altura de la edificación.

Artículo 147. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 148. Condiciones de uso.

CAPITULO VII.—ORDENANZA 5: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Artículo 149. Delimitación.

Artículo 150. Condiciones generales de las zonas verdes.

CAPITULO VIII.—ORDENANZA 6: ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL.

Artículo 151. Delimitación.

Artículo 152. Definición.

Artículo 153. Condiciones dimensionales de las parcelas.

Artículo 154. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Artículo 155. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 156. Altura de la edificación.

Artículo 157. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 158. Condiciones de uso.

Artículo 159. Condiciones particulares de estética.

CAPITULO IX.—ORDENANZA 7: ZONA INDUSTRIAL.

Artículo 160. Delimitación.

Artículo 161. Definición.

Artículo 162. Condiciones dimensionales de las parcelas.

Artículo 163. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Artículo 164. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 165. Altura de la edificación.

Artículo 166. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 167. Condiciones de uso.

Artículo 168. Condiciones particulares de estética.

TITULO VI.—NORMATIVA EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO I.—DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 169. Ambito de aplicación.

Artículo 170. Alcance y Contenido.

Artículo 171. Zonificación.

Artículo 172. Condiciones de uso.

Artículo 173. Condiciones generales de la edificación.

Artículo 174. Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de la red viaria y obras públicas.

Artículo 175. Condiciones particulares de las edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias.

Artículo 176. Condiciones particulares de las edificaciones de uso residencial de vivienda unifamiliar aislada, sin posibilidad de transformación de núcleo de población.

Artículo 177. Condiciones particulares de las edificaciones destinadas a Equipamientos Dotacionales y Servicios de carácter colectivo o públicos.

Artículo 178. Competencias.

Artículo 179. Parcelaciones.

Artículo 180. Concepto de «Núcleo de Población».

Artículo 181. Requisitos de Núcleo de Población.

Artículo 182. Normas de protección.

Artículo 183. Actos sometidos a licencia municipal.

CAPITULO II.—SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION ZONAS DE REPOBLACION FORESTAL.

Artículo 184. Delimitación.

Artículo 185. Condiciones de uso.

Artículo 186. Edificabilidad.

Artículo 187. Parcelaciones y cambios de titularidad.

CAPITULO III.—SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION ZONAS ACOGIDAS A LA LEY DE LA DEHESA.

Artículo 188. Delimitación.

Artículo 189. Condiciones de uso.

Artículo 190. Edificabilidad.

Artículo 191. Parcelaciones y cambios de titularidad.

CAPITULO IV.—SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION ZONAS DE MATORRAL Y MONTE ALTO-BAJO.

Artículo 192. Delimitación.

Artículo 193. Condiciones de uso.

Artículo 194. Edificabilidad.

Artículo 195. Parcelaciones y cambios de titularidad.

CAPITULO V.—SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION CARRETERAS.

Artículo 196. Delimitación.

Artículo 197. Normativa aplicable.

CAPITULO VI.—SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION RIOS, RIVERAS Y ZONAS HUMEDAS.

Artículo 198. Delimitación.

Artículo 199. Normativa aplicable.

Artículo 200. Edificabilidad.

CAPITULO VII.—SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION CAÑADAS.

Artículo 201. Delimitación.

Artículo 202. Normativa aplicable.

CAPITULO VIII.—SUELO NO URBANIZABLE DE BAJA PROTECCION.

Artículo 203. Delimitación.

Artículo 204. Condiciones de uso.
Artículo 205. Edificabilidad.
Artículo 206. Parcelaciones y cambios de titularidad.

CAPITULO IX.—CORTIJOS Y EDIFICACION DISPERSA.

Artículo 207. Delimitación.
Artículo 208. Cortijos.
Artículo 209. Edificación diseminada.
Artículo 210. Normativa aplicable.

TITULO VII.—CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACION.

CAPITULO I.—DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

Artículo 211. Ambito de aplicación.
Artículo 212. Ejecución.

CAPITULO II.—CONDICIONES DE URBANIZACION DE LA RED VIARIA.

Artículo 213. Tipos de vías.
Artículo 214. Determinaciones referentes a vías en medio urbano.
Artículo 215. Condiciones generales de urbanización.

CAPITULO III.—RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Artículo 216. Condiciones de potabilidad.
Artículo 217. Dotación mínima.
Artículo 218. Criterios de diseño.
Artículo 219. Dimensiones de los depósitos.
Artículo 220. Abastecimiento por pozos.

CAPITULO IV.—RED DE EVACUACION DE AGUAS.

Artículo 221. Criterios de dimensionado.
Artículo 222. Criterios de diseño.

CAPITULO V.—RED DE ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PUBLICO Y RED DE TELEFONIA.

Artículo 223. Red exterior de electricidad y alumbrado público.
Artículo 224. Red de telefonía.

TITULO VIII.—ACTUACIONES EN SUELO URBANO.

CAPITULO I.—TIPOS DE ACTUACION.

A.—Ampliación del Suelo Urbano.
B.—Actuaciones aisladas.
C.—Unidades de Ejecución.

TITULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO I

OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA

Artículo 1. Objeto.

1.—Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico constituyen el instrumento legal para la ordenación urbanística en la totalidad del territorio municipal, regulando el uso del suelo y la edificación en base a las siguientes determinaciones generales:

A.—Clasificación del Término Municipal en dos tipos de suelo: Urbano y No Urbanizable.

B.—Formulación de la Normativa necesaria que regule la actividad edificatoria en la totalidad del Término.

C.—Fijación del suelo para equipamientos de uso comunitario.

D.—Asignación de usos, regulando su compatibilidad e incompatibilidad.

E.—Fijación de la Normativa de protección en el Suelo NO Urbanizable en sus diversas categorías para que mantenga el carácter que justifica las medidas protectoras.

F.—Establecer las condiciones edificatorias en la zona de edificación dispersa.

G.—Definición de las diferentes actuaciones en el Suelo Urbano fijando en cada caso el procedimiento de gestión.

H.—Establecer el procedimiento de intervención municipal en el uso del suelo.

I.—Elaboración de un catálogo con elementos sujetos a protección por su interés artístico, histórico o etnológico.

Artículo 2. Ambito.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico serán de aplicación en la totalidad del territorio administrativo perteneciente al término municipal, ya sea de carácter urbano o no urbanizable.

Artículo 3. Textos Legales.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico se han redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente.

Cuantas veces se hace alusión en las presentes Ordenanzas en forma abreviada a los textos legales o reglamentarios que se indican a continuación se hace referencia a las disposiciones siguientes:

— Ley Sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, texto Refundido aprobado por Real Decreto 1/1992 de 26 de junio (L.S.).

— Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 23 de junio de 1978 (R.P.L.S.).

— Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 23 de junio de 1978 (R.D.L.S.).

— Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 25 de agosto de 1978 (R.G.L.S.).

Artículo 4. Vigencia.

Las Normas entran en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida y, como mínimo, de ocho años, mientras no sea sustituida por otra normativa de rango superior, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones y revisiones.

Artículo 5. Revisión.

A los ocho años de la vigencia de las Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

A.—Si se aprueba una Normativa de ámbito supramunicipal en la que se incluya el término municipal.

B.—Elección de un «modelo» territorial distinto del previsto en estas Normas.

C.—Si la dinámica poblacional pasara de la situación actual a un proceso sostenido de crecimiento.

D.—Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieran una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

E.—Cuando así lo acuerde, en virtud de los artículos 126.6 L.S. y 157 y 163 R.P. por exigencia de las circunstancias, la Comunidad Autónoma, la Conserjería Urbanismo, Medio Ambiente y Turismo de la misma o por mayoría del Pleno Municipal.

Artículo 6. Modificación Puntual.

1.—Se entiende por modificación puntual de la Normas toda alteración de sus documentos o determinaciones que no constituya su-

puesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general, las que no afecten de forma global a las Normas incidiendo sólo de modo puntual o aislado a la estructura general del territorio o a la clasificación del suelo.

2.—No se considerarán, en principio, modificaciones la aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o la aclaración de aspectos determinados de estas Normas.

3.—Cada modificación se tramitará de la misma forma seguida en la elaboración de las Normas, según queda recogido en los artículos 128 y 129 L.S.

4.—Toda modificación se documentará con el grado de definición necesaria para su perfecta comprensión justificándose debidamente. La documentación resultante deberá integrarse con la vigente en un documento único.

CAPITULO II

EFFECTOS Y CONTENIDOS DE LAS NORMAS

Artículo 7. Efectos.

Las Normas Subsidiarias, una vez publicada su aprobación definitiva, son públicas, inmediatamente ejecutivas y obligatorias.

Artículo 8. Publicidad.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar toda la documentación de las Normas en un ejemplar completo y debidamente diligenciado, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca.

Artículo 9. Obligatoriedad.

Las Normas Subsidiarias obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 10. Información.

Una vez tomado el acuerdo de Revisión o Modificación de las Normas Subsidiarias por parte del Ayuntamiento, se notificará de forma inmediata a la Administración Autonómica el inicio del proceso.

Artículo 11. Documentación, interpretación y prevalencia de los diferentes documentos.

Las Normas Subsidiarias se componen de los siguientes documentos:

- Memoria de Información
- Planos de Información
- Memoria Justificativa
- Normas Urbanísticas
- Catálogo
- Planos de Ordenación

Memoria de Información: es un documento de carácter analítico, soporte de las determinaciones de las Normas. No es, por tanto un documento de carácter normativo pero es indispensable para entender el contenido de las Normas y muy especialmente, para contrastar en su momento, la oportunidad de una eventual revisión de la misma.

Memoria Justificativa: establece la justificación de la ordenación propuesta, de las normas urbanísticas que se determinan y de los criterios adoptados en la calificación y clasificación del suelo reflejados en los Planos de Ordenación.

Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación: son los documentos normativos de las Normas Subsidiarias. Entre ambos establecen la ordenación urbanística del municipio, ya sea complementándose en sus determinaciones, o bien abordando aspectos específicos de la misma según se requiera expresión gráfica o escrita de las mismas.

La interpretación se realizará con base a los criterios que, partiendo del propio sentido de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se tendrá por válido lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán éstas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

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

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción y/o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquélla de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor contradicción con los usos y prácticas

tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y el sometimiento de ésta a los intereses públicos.

TITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 12. Alcance.

El régimen urbanístico del suelo concierne a la definición de los derechos y obligaciones a que están sometidos los propietarios de suelo en virtud de la Ley del Suelo y de la ordenación urbanística establecida en las Normas Subsidiarias. A tal fin, las Normas Subsidiarias clasifican el suelo, fijan las condiciones de desarrollo y ejecución de la misma, y regulan los aprovechamientos y usos de que son susceptibles los suelos y las edificaciones.

Artículo 13. Clasificación del Término Municipal.

El término municipal queda clasificado en dos tipos de suelo: Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, contemplándose en éste diferentes grados de protección y una zona geográfica con una normativa especial en la que se permitirá la edificación dispersa, según está recogido en el plano de Clasificación del Suelo.

Artículo 14. Suelo Urbano.

Se clasifican como Urbanos los terrenos que en su conjunto poseen el grado de consolidación establecido en el artículo 10 L.S., áreas edificadas al menos en las dos terceras partes de su superficie o contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, conforme a los usos establecidos para los núcleos de población del tipo de municipio.

Se considera también Urbano el suelo destinado a cubrir las necesidades futuras para la construcción de viviendas, aun cuando no poseen en este momento los requisitos establecidos en la ley, debiéndose solucionar la carencia de servicios urbanísticos en el proceso de ocupación y edificación gradual de las áreas previstas.

Artículo 15. Suelo No Urbanizable.

Se clasifica como No Urbanizable la totalidad del término municipal no contenido en el interior de la línea de Delimitación de Suelo Urbano, conservando su funcionalidad agrícola o ganadera.

Se consideran como No Urbanizables de Especial Protección los espacios que en función de su valor paisajístico, ecológico, agrícola o de protección a cauces, embalses o comunicaciones requieren un especial control de las actividades que se desarrollen en ellos.

Artículo 16. Derechos de los propietarios del suelo.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra, según el Texto Refundido de la Ley del Suelo, artículo 23, mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- A urbanizar, entendiéndose por tal, la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento para que adquiera la condición de solar.
- Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico.
- A edificar, o sea materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ya ejecutada, siempre que ésta sea conforme con la legislación vigente.

El desarrollo de estos derechos, su adquisición o extinción, y su relación con la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo se encuentra en el R.D. Legislativo 1/1992, artículos 24 al 41.

Los terrenos clasificados por estas Normas como Suelo No Urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos.

A.—En Suelo Urbano.

A.1.—Los propietarios de suelo tienen derecho al aprovechamiento y uso establecidos en estas Normas, en función de la situación de su predio con respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las mismas.

A.2.—Los propietarios de suelo con destino a uso y dominio público, deberán ser compensados mediante la transferencia de aprovechamiento o expropiación con arreglo al valor del suelo, una vez deducidas las cargas que le corresponda soportar según su clasificación urbanística.

B.—En Suelo No Urbanizable.

B.1.—En los terrenos clasificados por estas Normas como Suelo No Urbanizable, los propietarios podrán destinarlos a uso agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, a cualquiera de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación que los regula.

B.2.—Con relación a las construcciones e instalaciones autorizables en este suelo, serán las determinadas por la legislación vigente, ga-

rantizándose en todo caso la preservación del mismo frente al proceso de desarrollo urbano.

B.3.—Así mismo existen en estas Normas, áreas de Protección Especial que limitan los Derechos de los propietarios del suelo, con objeto de evitar cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se desea proteger o infrinja el régimen limitativo establecido por el Planeamiento Urbanístico.

Artículo 17. Obligaciones de los propietarios de suelo. Cargas urbanísticas.

La aprobación del planeamiento preciso, según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio en las condiciones y plazos previstos en estas Normas, o en su defecto en la Legislación Urbanística vigente.

Según el R.D. Legislativo 1/1992, en su artículo 20, la ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- 1.—Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- 2.—Ceder los terrenos en los que se localice el porcentaje de aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos (por exceder del susceptible de apropiación privada), o en su caso adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.
- 3.—Costear y, en su caso ejecutar, la urbanización dentro de los plazos previstos.
- 4.—Solicitar la licencia de edificación en los plazos establecidos, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
- 5.—Edificar los solares en los plazos fijados en la preceptiva licencia.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las correspondientes facultades urbanísticas.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales anteriormente citados, serán los establecidos en la Memoria de Ordenación.

Los propietarios de suelo asumirán las obligaciones que les impone la Ley según la clasificación y calificación urbanística asignada a estas Normas Subsidiarias.

Son cargas urbanísticas las que resulten de la adquisición al uso y dominio público de los suelos destinados a equipamiento comunitario y espacios libres de dominio público (cesiones), y de la ejecución de las obras de urbanización.

A.—En Suelo Urbano.

Los propietarios de Suelo Urbano integrado en Unidades de Ejecución deberán:

1.—Ceder obligatoriamente y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas o de recreo expansión, centros culturales docentes y demás servicios públicos necesarios.

2.—Ceder obligatoria y gratuitamente el 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución en que se encuentre la finca de su propiedad.

TITULO III DESARROLLO Y EJECUCION

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 18. Organos actuantes.

El desarrollo y la ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística vigente y en las presentes Normas Urbanísticas.

Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, corresponderá a la Administración Central, Autonómica y Provincial el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamiento de su competencia en colaboración con el Ayuntamiento con el fin de cubrir las necesidades del Municipio.

Artículo 19. Instrumentos de actuación urbanística.

Para la adecuación de las Normas Subsidiarias a lo establecido en la legislación urbanística vigente, se contará con los siguientes tipos de instrumentos:

- A.—Instrumentos de ordenación.
- B.—Instrumentos de gestión.
- C.—Instrumentos de ejecución.

CAPITULO II INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Artículo 20. Desarrollo.

Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias en el Suelo Urbano

no se requerirá, en principio, la formulación de ninguna otra figura de planeamiento.

En caso necesario, para el desarrollo de una zona concreta, el Ayuntamiento podrá acordar, de oficio o a instancias de particulares, la realización de Planes Especiales o Estudios de Detalle en sectores de Suelo Urbano que lo requieran y Planes Especiales en Suelo No Urbanizable que requieran un tratamiento especial, aunque no estén contempladas como tal en estas Normas.

La elaboración de planeamiento auxiliar deberá estar suficientemente justificada, debiéndose acordar su elaboración mediante acuerdo tomado en Pleno Municipal.

En Unidades de Ejecución se considerará suficiente para su gestión la elaboración del preceptivo Proyecto correspondiente.

Artículo 21. Planes Especiales.

A.—Contenido.

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será establecido en el Artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

A.1.—En Suelo Urbano.

Contendrán necesariamente:

- 1.—Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios públicos y privados y dentro de cada uno de ellos los espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- 2.—Determinación de ámbito y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa.
- 3.—Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidas en el punto precedente.
- 4.—Determinación de afecciones y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- 5.—Afecciones puntuales de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- 6.—Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias

del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.

7.—Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija, podrá justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de especies vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y coste de mantenimiento.

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

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

A.2.—En Suelo No Urbanizable.

Contendrán necesariamente:

1.—Ámbito de la actuación.

2.—Descripción de las características del sistema general:

2.1.—Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

2.2.—Definición de áreas sujetas a transformación susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.

2.3.—Definición de áreas sujetas a transformación susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

2.4.—Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:

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

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

2.5.—Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes.

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

2.7.—Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella, públicos o privados, en su caso.

2.8.—Programación de obras.

2.9.—Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

B.—Tramitación.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 116 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

C.—Formulación.

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, está regulada en los artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 22. Estudios de Detalle.

A.—Contenido.

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

Contendrán necesariamente:

1.—Ámbito de actuación.

2.—Determinación de Las Normas para el ámbito de ordenación:

2.1.—Calificación pormenorizada del suelo.

2.2.—Ordenanzas de usos y edificación aplicables.

2.3.—Definición de alineaciones y rasantes.

2.4.—Características específicas de gestión, en su caso, condiciones particulares de la Unidad de Ejecución que le afecte.

3.—En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de reajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, éste habrá de definir:

3.1.—Las nuevas alineaciones con definición de características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

3.2.—Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, prevista por las Normas.

3.3.—Justificación de la no disminución de espacios libres y de dotación pública.

3.4.—Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

4.—En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar accesos a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Contendrán en su documentación:

4.1.—La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resultaren de cesión gratuita al municipio.

4.2.—La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previos en las Normas Subsidiarias.

4.3.—La justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

4.4.—La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visibles desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos o vallas accesibles desde vías públicas.

B.—Tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 117 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva, se dará traslado a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, en el plazo de 10 días, a fin de cumplimentar el trámite previsto en el artículo 140.5 del Reglamento de Planeamiento.

C.—Formulación.

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

CAPITULO III

INSTRUMENTOS DE GESTION

Artículo 23. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Toda actuación urbanística en Suelo urbano realizada como desarrollo de estas Normas exigirá, con arreglo a lo previsto por

la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la ubicación del suelo destinado a equipamientos colectivos y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento mediante la fijación de los derechos y obligaciones que corresponden a cada uno de los propietarios afectados.

Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutarán únicamente por la Administración Pública actuante mediante el sistema de expropiación o acuerdo entre esta y la propiedad, previa delimitación de las fincas afectadas y siguiendo en caso necesario el procedimiento precisado en la Ley de Expropiación Forzosa o según se establezca en cada caso.

Una actuación aislada podrá ejecutarse por iniciativa privada siempre que exista un visto bueno previo del Ayuntamiento y que esté contemplada esta vía en las presentes Normas.

Artículo 24. Modificación de Unidades de Ejecución.

La Modificación de las Unidades de Ejecución contenidas en estas Normas podrá realizarse de oficio o a petición de los propietarios afectados tramitándose con arreglo a lo previsto por el artículo 146.2 de la Ley del Suelo y por el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

Artículo 25. Sistemas de Actuación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas previstos por el artículo 148 Ley del Suelo: Compensación, Cooperación o Expropiación.

Artículo 26. Sistema de Compensación.

La gestión y ejecución de la unidad de ejecución mediante el sistema de compensación se realiza por y a costa de los propietarios del suelo, distribuyéndose proporcionalmente el reparto de cargas y beneficios a través del proyecto elaborado por la Junta de Compensación, debiendo aportar al Municipio el suelo de cesión obligatoria y costear la urbanización en su totalidad en forma proporcional a la superficie de cada parcela.

Artículo 27. Sistema de Cooperación.

En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, repercutiendo el costo de las obras a los propietarios afectados de forma proporcional a las superficies de las parcelas adjudicadas.

Artículo 28. Sistema de Expropiación.

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

A.—Contenido, Tramitación y Formulación.

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

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

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo no Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso 1:5.000.

Artículo 29. Reparcelación.

La reparcelación tiene por objeto distribuir de forma equitativa las cargas y los beneficios de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido en las Normas Subsidiarias.

Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada a la Norma, con adjudicación de las parcelas a los propietarios afectados en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda en cuanto a cesiones obligatorias.

A.—Contenido.

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

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

B.—Tramitación y Formulación.

Los proyectos de reparcelación se tramitarán y formularán de

acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Reglamento de Gestión.

El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan también en dicho capítulo.

Artículo 30. Parcelaciones Urbanísticas.

Se considera parcelación urbanística a toda subdivisión de terrenos en dos o más lotes que signifique cambio de titularidad o situación legal respecto el inicio del proceso.

En Suelo Urbano no podrán realizarse parcelaciones que den origen a parcelas que no cumplan las condiciones mínimas establecidas en estas Ordenanzas.

En la zona de «Suelo No Urbanizable» fijada como de edificación dispersa, podrán realizarse parcelaciones, con la condición de que las parcelas resultantes cumplan el requisito exigido para la superficie de la parcela mínima establecida en estas Ordenanzas.

En «Suelo No Urbanizable» no podrán realizarse parcelaciones que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población o que tengan menor superficie que las contempladas como unidades mínimas de cultivo por la legislación agraria vigente.

Toda parcelación estará sujeta a lo dispuesto en los artículos 257 a 259 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Toda parcelación, sea de carácter urbanístico o simple subdivisión de una finca matriz, deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

A.—Contenido.

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

— Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

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

— Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

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

B.—Tramitación y Formulación.

Los proyectos de parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como establece la Norma.

CAPITULO IV INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Artículo 31. Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos los cuales, según sea su objetivo, estarán incluidos en uno de los tipos considerados:

A.—De urbanización.

B.—De edificación.

C.—De actividades e instalaciones.

Artículo 32. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones, deberán venir suscritos por técnico o técnicos con competencia legal establecida en relación al contenido y características de lo proyectado, habiendo sido visados por los respectivos colegios profesionales, siendo este requisito exigible conforme a la legislación en vigor.

Es responsabilidad del Ayuntamiento el juzgar la titulación necesaria para realizar cada proyecto concreto según las competencias establecidas para cada profesión en la legislación vigente.

Artículo 33. Proyecto de urbanización.

A.—Contenido.

Los proyectos de urbanización contendrán la documentación precisa para la ejecución material de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, debiendo estar sujeto a las determinaciones fijadas en el artículo 92 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar ninguna de las determinaciones contenidas en las Normas que afecten al planeamiento.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito contenido en ellos con los generales existentes del Núcleo Urbano, a los que se conectarán a través de elementos registrables, debiéndose comprobar y justificar con anterioridad que sus dimensiones son capaces de absorber la ampliación de la demanda. En caso contrario, la adaptación de las redes a las nuevas necesidades deberá ser costeada por el promotor del proyecto de urbanización.

Deberán definir los plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva.

B.—Garantías.

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

Sus modificaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 5.3. de la Ley Comunitaria sobre medidas de Disciplina Urbanística.

La utilización de estas garantías, el procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución, se adecuarán a lo establecido en los artículos 6 a 8 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

C.—Tramitación.

Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 117 L.S.

Artículo 34. Proyectos de edificación. Clases.

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

A.—Obras de demolición.

B.—Obras Menores.

C.—Obras Mayores.

Artículo 35. Obras de demolición.

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

A.—Demolición total.

B.—Demolición parcial.

Será obligatorio solicitar licencia previa, aportando estudio de la nueva edificación.

Deberán tomarse las medidas necesarias para salvaguardar la seguridad de vecinos y edificios colindantes.

Artículo 36. Obras Menores.

Con carácter general quedan dentro de esta denominación las obras realizadas en los edificios consistentes en la reparación o sustitución parcial de elementos con el fin de adecuarlas a las necesidades funcionales demandadas y a su conservación o actualización. Los presupuestos de estos proyectos no deben exceder el 25% del valor de reposición total del elemento o edificio objeto de la obra.

Se tramitará directamente ante el Ayuntamiento.

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

— Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

— Que la obra, ya sea de modificación o reforma, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

— Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

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

* Que la instalación a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que debe acompañar a la solicitud, según lo establecido.

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

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

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

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

A.2.—Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencias de obra mayor.

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

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

A.5.—Colocación de postes de todo tipo.

A.6.—Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas a vías públicas.

B.—Obras auxiliares de la construcción.

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

B.2.—Construcción de puentes, andamios y similares.

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

B.4.—Acotamiento de fachadas.

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

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

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

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

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

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

C.3.—Reparación de cubiertas y azoteas.

C.4.—Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

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

C.6.—Colocación de rejas.

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

C.8.—Reparación o sustitución de balcones, repisa o elementos salientes.

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

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

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

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

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

D.—Obras en parcelas y vías públicas.

D.1.—Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

D.2.—Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de 50 m² de superficie total.

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

D.4.—Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela.

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

Artículo 37. Obras Mayores.

Comprende dos tipos de obras:

A.—Obras en edificios existentes.

Son obras que superan el concepto de mantenimiento o pequeñas obras de reforma o consolidación, pasando a tener el carácter de consolidación, reestructuración, redistribución o ampliación.

B.—Obras de nueva planta.

Son las de sustitución de edificios obsoletos u ocupación de solares vacíos por edificación de nueva construcción.

El proyecto deberá ir redactado por técnico competente para ello aportándose la documentación necesaria para su correcta ejecución.

La tramitación se realizará ante el Ayuntamiento de forma directa.

Artículo 38. Proyectos de actividades e instalaciones.

Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones necesarias para que un local pueda albergar una actividad determinada.

Su redacción corresponde a técnico competente conteniendo la documentación necesaria para su correcta tramitación y ejecución.

Su tramitación se realizará a través del Ayuntamiento, desde donde, una vez cumplimentada la documentación necesaria lo remitirá al organismo autonómico para su resolución.

CAPITULO V

INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

Artículo 39. Competencia municipal.

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación urbanística y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Artículo 40. Actos sujetos a licencia.

Están autorizados a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

A.—Parcelaciones y segregaciones urbanísticas y rústicas.

B.—Obras de urbanización.

C.—Licencias de edificación:

C.1.—Obra mayor.

C.2.—Obra menor.

D.—Movimientos de tierras (vaciado, excavación, rebaje, terraplenado y catas de exploración, sea cual sea su finalidad, incluyendo los destinados a la instalación o reparación de servicios públicos, sea abastecimiento de agua, saneamiento, gas, electricidad, teléfono, etc.), salvo las posibles a realizar en la construcción de la Autovía, sean en su trazado o elementos funcionales.

E.—Obras de cerramiento de solares o terrenos.

F.—Obras de construcción de edificaciones e instalaciones, tanto de nueva planta como de ampliación, reforma, conservación, reparación o mejora, sean de modificación del aspecto exterior como de la disposición interior. A estos efectos, cada edificio independiente requerirá licencia independiente.

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

H.—Primera utilización de los edificios y modificación del uso de los mismos.

I.—Extracción de áridos.

J.—Las talas y abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.

K.—La demolición de las construcciones, incluso en los casos declarados de ruina inminente.

L.—Colocación de carteles de publicidad y otros elementos de propaganda, sean o no visibles desde la vía pública, siempre que no estén en lugar cerrado.

M.—Instalaciones de redes de servicio, ya sean aéreas, en superficie o subterráneas, o su modificación.

N.—Apertura de actividades, sean industriales, comerciales, o de servicio.

O.—Instalación de grúas y andamios.

P.—Aquellos actos para los que venga exigida por el Reglamento de Disciplina Urbanística o por cualquier otra norma jurídica que fuere de aplicación.

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

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

En cada parcela sólo podrá concederse licencia, a una única actividad, correspondiente a una sola empresa o razón social.

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

Artículo 41. Tipos de licencia.

Se establecen tres tipos de licencias municipales:

A.—Licencias de tramitación abreviada: para obras y actuaciones de pequeña entidad que no precisan proyecto ni asesoramiento facultativo.

B.—Licencias de tramitación normal: para obras y actuaciones necesitadas de proyecto redactado por técnicos competentes.

C.—Licencias con tramitación especial: para obras o actuaciones que precisa, además del correspondiente proyecto, un período de información pública.

Artículo 42. Contenido implícito de la licencia.

En el acto de concesión de licencia se entiende implícita la voluntad de aplicar al acto autorizado la totalidad de condiciones de edificabilidad, uso, estéticas, higiénicas, seguridad o de otra naturaleza que resulten de las Normas urbanísticas vigentes.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

En su caso, el promotor, el empresario o el técnico director podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaración.

Artículo 43. Contenido explícito de la licencia.

La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de ésta, que serán definidas libremente por el Ayuntamiento en atención a los intereses públicos de todo orden que pudiesen verse afectados, respetando en todo caso las determinaciones de las Normas y de la restante normativa que fuese de aplicación.

La licencia contendrá la cláusula de caducidad correspondiente.

Atendiendo a los diferentes actos sujetos a licencias la documentación que deberá acompañarse junto con la solicitud es la siguiente:

A.—Licencias de Parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima de 1:500, sobre base topográfica con curvas de nivel y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

B.—Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Pro-

yecto de Obras, visado y suscrito por técnicos competentes realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

C.—Licencias de Edificación (Obra Mayor).

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

Las licencias de edificación de Obra Mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

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

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

D.—Licencias de Edificación (Obra Menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el artículo 35.

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

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

D.1.—Plano de situación de la obra.

D.2.—Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estética, etc., que se señalen en estas Normas Urbanísticas, por parte de lo proyectado.

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

D.4.—Presupuesto real de la obra.

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

E.—Licencia de Apertura.

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

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

En cada parcela sólo podrá concederse licencia, a una única actividad, correspondiente a una sola empresa o razón social.

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

Artículo 44. Condiciones generales de las licencias de obras.

Las licencias de obra se entenderán otorgadas bajo las siguientes condiciones:

1.—Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas y bienes que se hallen por las inmediaciones de la obra.

2.—Se repondrán, antes de la finalización de la obra, las aceras, farolas y demás elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo, que hubieran resultado dañados en la ejecución de las obras contenidas en la licencia.

3.—En su caso, se construirán, antes de la finalización de la obra, todos los elementos urbanísticos necesarios para que el terreno pueda ser considerado solar.

4.—La licencia caducará automáticamente sin necesidad de expresa declaración municipal, en los siguientes casos:

4.1.—Si en el plazo de seis meses, a contar desde la fecha de concesión, no se hubiesen iniciado las obras.

4.2.—Si estando las obras en ejecución, se alcance el plazo máximo establecido de 2 años.

5.—Se podrá solicitar prórroga de la licencia ante los órganos municipales, siendo facultad de estos la concesión en base a los motivos alegados.

Artículo 45. Procedimiento de concesión de las licencias.

La concesión de licencias se ajustará al siguiente procedimiento,

salvo en aquellos casos en que exista contradicción con una normativa de rango superior, procediéndose en estos casos con arreglo a sus directrices.

La solicitud deberá tener entrada en el Registro General debiéndose acompañar de proyecto técnico cuando se trate de obras mayores, urbanización, reparcelaciones o de actividades. El número de ejemplares del proyecto a entregar será de dos.

Las licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de 1 mes, salvo en el caso de existir deficiencias subsanables, que serán comunicadas al solicitante para su rectificación. A partir de la entrega de las rectificaciones comenzará a contabilizarse un nuevo plazo de 15 días.

Las licencias no podrán ser concedidas por silencio administrativo en esta primera instancia.

En caso de haber transcurrido el plazo establecido, el peticionario podrá recurrir a la Comisión Provincial de Urbanismo que deberá pronunciarse en el plazo máximo de 2 meses. Transcurrido este período sin que exista denegación expresa, la licencia se considerará otorgada por silencio administrativo.

Artículo 46. Condición del Solar.

Para la concesión de una licencia en suelo urbano, la parcela deberá poseer la condición de solar.

Una parcela se considera solar cuando posee los servicios urbanos básicos, es decir, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica; el vial al que la parcela tenga fachada deberá tener encintado de aceras y pavimentación.

En caso de no poseer alguno de los servicios, la propiedad deberá realizarlas obligatoriamente en el transcurso de la ejecución de la obra.

Artículo 47. Licencias de obra en Suelo No Urbanizable.

Para edificaciones que tengan relación con la explotación agrícola de una finca y las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, la concesión de la licencia seguirá igual tramitación a la contenida en el artículo 42, correspondiendo al Ayuntamiento de forma exclusiva su concesión o denegación.

Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o edificios destinados a vivienda aislada situadas fuera del ámbito de aplicación de las ordenanzas especiales, siempre que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, serán autorizadas por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, si-

guiéndose el procedimiento contenido en el art. 16.3-2 de la L.S. y existiendo una petición previa al Ayuntamiento.

Corresponde a la Comisión de Urbanismo de Extremadura la declaración de utilidad pública o interés social, previo informe del Ayuntamiento, siguiendo lo establecido en el artículo. 16.3-2 (L.S.).

Artículo 48. Obras sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

Se dispondrá la supresión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones urbanísticas y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados.

Si el incumplimiento de una licencia de obras en curso reviste características de infracción urbanística grave, presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se incoa el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el expediente sancionador.

En los supuestos de obras o en las actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada.

Ante el incumplimiento reiterado de una orden de paralización de obras, el Ayuntamiento pondrá en conocimiento de la autoridad judicial el proceso seguido para que esta actúe en consecuencia.

Artículo 49. Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y el cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa correspondiente. Se denunciarán los hechos a la jurisdicción pe-

nal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afectada a la misma, proceder a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que se diera lugar.

Artículo 50. Inspección Urbanística.

El Ayuntamiento ejercerá a través del personal disponible la inspección urbanística de toda actividad para la que sea preceptiva la obtención de licencia municipal.

Artículo 51. Licencia de primera ocupación.

Finalizada la construcción de un edificio deberá solicitarse ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación aportando el certificado de obra, otorgándose previa comprobación de ajustarse al proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia de obras y a los condicionantes particulares bajo los que fue concedida.

Artículo 52. Licencia de cambio de uso.

El cambio de uso de una edificación o parte de ella deberá solicitarse al Ayuntamiento, que a la vista de las actividades permitidas en el planeamiento procederá a la concesión o denegación razonada a la vista de los informes técnicos emitidos.

Los edificios y parcelas destinadas a uso dotacional podrán cambiar de utilización, siempre conservando el carácter público tras el informe técnico justificativo de la necesidad del cambio. Las superficies dedicadas a zonas verdes y espacios libres no podrán cambiar de uso por acuerdo municipal, debiendo tramitarse como una modificación puntual de las Normas.

Artículo 53. Actuación subsidiaria.

El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para mantener los edificios y terrenos en las debidas condiciones de conservación en base a lo establecido en los artículos 245 y 246 de la L.S. y 10 y 11 del R.D.

En caso de incumplimiento de esas órdenes, el Ayuntamiento podrá realizar las obras a costa de los propietarios, siempre que no excedan los deberes normales de conservación.

Artículo 54. Expedientes de ruina.

El Ayuntamiento podrá iniciar de oficio o a instancias de particulares, la declaración de ruina parcial o total de un edificio cuando concurren alguno de los supuestos contenidos en el artículo 247.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

El procedimiento a seguir será el establecido en los artículos 19 a 24 del Reglamento Disciplinario.

Artículo 55. Examen del planeamiento vigente.

Cualquier persona podrá examinar los documentos tanto escritos como gráficos de las Normas Subsidiarias dentro del horario que el Ayuntamiento determine.

Artículo 56. Reproducciones del planeamiento.

Cualquier persona podrá obtener reproducción, autenticada o no según desee, de los documentos del planeamiento vigente, previa solicitud por escrito y pago de la tasa correspondiente.

Artículo 57. Información previa.

Cualquier persona podrá obtener de los servicios técnicos municipales información verbal o escrita sobre las características y condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento y en la realización de obras.

Esa información de carácter previo a la solicitud de licencias u otras autorizaciones, no tiene la naturaleza de decisión administrativa definitiva.

Artículo 58. Cédula urbanística.

La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca, en cuanto al planeamiento que le fuera de aplicación y al estado de su gestión o ejecución. Su contenido será el que determina el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. La cédula caduca de forma automática a los seis meses de su concesión.

La propuesta de resolución de cédula urbanística será elaborada por los Servicios Técnicos Municipales, aprobada por la Comisión Municipal de Gobierno u órgano equivalente y expedida por la Secretaría.

Artículo 59. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de estas Normas Subsidiarias tienen carácter oficial, definiendo el carácter

público y privado, libre y edificado del espacio urbano. Podrán ser solicitadas a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación.

Cualquier persona podrá solicitar se la señalen las alineaciones y rasantes oficiales de un solar, aportando plano del mismo acotado y a escala mínima de 1:500, con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie, y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que se cuenta.

El señalamiento de alineaciones y rasantes se efectuará el día y hora previamente señalado y notificado por el Ayuntamiento. Asistirán el técnico municipal encargado de realizarlo y el solicitante y el técnico por él designado.

El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en el Acta que se levante y en el plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el técnico municipal y el representante del solicitante, el cual recibirá copia de los mismos.

TITULO IV

EJECUCION DE LA NORMA SUBSIDIARIA

Artículo 60. Alcance.

La ejecución de las Normas Subsidiarias concierne a la realización de la urbanización y a la adscripción al dominio público de los suelos y obras de cesión obligatoria, con reparto equitativo de las cargas y beneficios resultantes entre los propietarios afectados por la ejecución, cuando ésta se realice por los sistemas de compensación o cooperación.

Artículo 61. Ejecución de las Normas en Suelo Urbano.

En suelo con destino a equipamiento comunitarios y espacios libres se ejecutará con cargo a la totalidad del suelo urbano mediante el sistema de compensación. A tal fin se han delimitado Unidades de Ejecución de acuerdo con los procedimientos establecidos en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbánica.

En suelo urbano no incluido en Unidades de Ejecución se podrá actuar directamente.

Ámbitos de Actuación:

A.—Tipos de ámbitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuan-

do se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

En la delimitación de las Unidades de Ejecución contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha de la correspondiente Unidad de Ejecución.

B.—Requisitos para la delimitación.

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano se atenderá al procedimiento del artículo 146.1 del Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana concordantes.

C.—Formulación.

La determinación y delimitación de las Unidades de Ejecución contenidas en las Normas Subsidiarias podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

Artículo 62. Determinación del Sistema de Actuación.

Si bien estas Normas proponen el sistema de actuación por compensación o cooperación como sistemas preferentes, puede resultar de utilidad describir los diferentes sistemas de actuación existentes:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

A efectos de evitar confusiones el sistema de actuación de cada unidad de gestión delimitada será el señalado en las fichas correspondientes de estas Normas Subsidiarias, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

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

La determinación del sistema de actuación así como el cambio sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y repercusión con un estudio económico-financiero.

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

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y/o cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

Artículo 63. Sistema de Compensación.

— A.—DEFINICION.

El Sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos:

— A.1.—COMPENSACION EN UNIDADES DE EJECUCION DE PROPIETARIO UNICO.

Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos de Polígonos o Unidad de Ejecución o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en la que no exista oposición de ninguno de sus condueños no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de concesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias, así como la localización de las parcelas edificables.

El proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

— A.2.—COMPENSACION EN UNIDADES DE EJECUCION DE VARIOS PROPIETARIOS.

Si los terrenos de ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos el 60% de la superficie total del Polígono o Unidad de Ejecución.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo al Procedimiento establecido en los artículos 161-165 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie del Polígono o Unidad de Ejecución.

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del artículo 155 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de Actuación con las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por la mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

— B.—EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el Polígono o Unidad de Ejecución, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

— C.—CESION DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACION.

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

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

— D.—INCUMPLIMIENTO Y RESPONSABILIDADES.

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

El propietario único de un Polígono o Unidad de Ejecución, o la

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

Artículo 64. Sistema de Cooperación.

— A.—DEFINICION.

El Sistema de Cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios del Polígono o Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

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

— B.—COOPERACION EN POLIGONOS O UNIDADES DE EJECUCION DE INNECESARIA REPARCELACION.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

— B.1.—Cuando el Suelo Urbano, la totalidad de los terrenos del Polígono o Unidad de Ejecución pertenezcan a un solo propietario.

— B.2.—Cuando se trate de la ejecución de Normas Subsidiarias que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.

— B.3.—Cuando no concurra ninguna de las causas que se enumeran en el artículo 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación previa declaración de los propietarios de acuerdo con ellos cuando así se requiera.

Dicho acuerdo producirá la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Cooperación además de las cesiones de derechos correspondientes.

— C.—COOPERACION EN POLIGONOS O UNIDADES DE EJECUCION DE OBLIGATORIA REPARCELACION.

La reparcelación será necesaria cuando no se dé ninguno de los supuestos del artículo 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

— La distribución justa entre los intereses de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

— La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

El expediente de reparcelación se iniciará por el ministerio de Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución.

Cuando el expediente de reparcelación se tramita conjunta y simultáneamente con un Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del Polígono o Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otra que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el artículo 106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos o si antes los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general será el regulado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo Título.

— C.1.—REPARCELACION VOLUNTARIA.

Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública, se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el artículo 115 del Reglamento de Gestión.

— C.2.—REPARCELACION SIMPLEMENTE ECONOMICA.

Cuando más del 50% de la superficie edificable de un polígono o unidad de ejecución haya edificado conforme a las Normas Subsidiarias, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del artículo 116 del Reglamento de Gestión.

— C.3.—NORMALIZACION DE LAS FINCAS.

Cuando sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, podrán acordarse de oficio o la instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los artículos 117 - 121 del Reglamento de Gestión.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, Proyecto de reparcelación, Escritura de reparcelación voluntaria, Proyecto de reparcelación económica o Proyecto de reparcelación de fincas, producirá los siguientes efectos:

— Cesión de derecho al municipio en pleno dominio, libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.

‘— Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

— Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Cooperación.

— D.—EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

El coste de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirán de la siguiente forma:

— D.1.—Si la reparcelación fue innecesaria: en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

— D.2.—Si la parcelación fuera necesaria: en proporción al valor de las fincas que sean adjudicadas. El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes,

debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exención de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá presentar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá presentarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutarse por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán tener fraccionamiento o aplazamiento de las cuotas.

— E.—CESION DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACION.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

Artículo 65. Sistema de Expropiación.

— A.—OBJETO Y PROCEDIMIENTO.

La Expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

— A.1.—Para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en Suelo Urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

— A.2.—Para la urbanización de Polígonos o Unidades de Ejecución completos, mediante la aplicación del Sistema de Expropiación para la ejecución de las Normas Subsidiarias.

En este caso se seguirá el Procedimiento del Sistema de Expropiación determinado en los artículos 199—212 del Reglamento de Gestión.

— A.3.—Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación. El procedimiento será previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

— B.—VALORACIONES.

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

Artículo 66. Cesiones Obligatorias.

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y/o de cada uno de los Estudios de Detalle que las desarrollen.

En Suelo Urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán a favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, Centros de Educación General Básica, al servicio del Polígono o Unidad de Ejecución correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen, además del 15% del aprovechamiento lucrativo resultante de la Unidad de Ejecución en que se encuentre su finca.

En todo caso y con independencia de la poligonación, se cederán gratuitamente los terrenos destinados a vías peatonales o rodadas.

Artículo 67. Costes y Conservación de la Urbanización.

— A.—OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

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

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

— A.2.—El coste de la indemnización derivadas de la actuación tal y como se determina en el artículo 60 del Reglamento de Gestión.

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

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá reali-

zarse cediendo éstos a aquélla, gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

— B.—OBRAS.

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

— B.1.—Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afinado y pavimentación de calzadas, construcciones y enclavado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

— B.2.—Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorvederos, y atarjeas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución o Polígono.

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

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

— B.5.—Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores del Polígono o Unidad de Ejecución.

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

— C.—INCUMPLIMIENTO.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar:

— C.1.—A la exención de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

— C.2.—A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la

expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos.

— D.—CONSERVACION DE LA URBANIZACION.

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

Los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio o a instancia, de la Entidad Urbanística colaboradora, en este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad encargada de la conservación.

Artículo 68. Derecho a edificar.

— A.—EDIFICACION EN PARCELAS URBANIZADAS.

Sólo podrán edificarse en Suelo Urbano en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en los artículos 10 y 11 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, siempre que la vía que dé a la parcela en su frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

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

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

— A.2.—Que se hayan formalizado ante notario las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias.

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

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

— B.—URBANIZACION U EDIFICACION SIMULTANEA.

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

— B.1.—Que tratándose de suelo incluido en un Polígono o Unidad de Ejecución se hayan cumplido los requisitos A.1., A.2., A.3., del apartado anterior.

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

— B.3.—Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

— B.4.—El compromiso de urbanizar alcanzará, además de las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

— B.5.—Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en un 10% del presupuesto de ejecución materia de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar.

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

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento

de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

TITULO V

NORMATIVA EN EL SUELO URBANO: ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS DEL SUELO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 69. Regulación general del viario y alineaciones.

Con carácter general, serán autorizables todas las aperturas del viario que aparecen grafiadas en los Planos de Delimitación de Suelo Urbano. Alineaciones y Rasantes de las presentes Normas Subsidiarias.

Todas las aperturas de viario que aparecen grafiadas como tales tienen carácter vinculante (ver planos de Ordenación 2-1 y 2-2). Excepcionalmente, cuando quede demostrada su inviabilidad, será posible modificar su trazado.

Con carácter general, será autorizable la modificación puntual de alineaciones con el fin de su regularización. En ningún caso serán autorizables rectificaciones sistemáticas de alineación con el objeto del ensanche del viario y mucho menos de su reducción.

Los anchos tipo definidos en estas Normas para el viario de nueva ejecución son básicamente dos:

— 10,00 metros de ancho total, con dos aceras de 1,00 metro cada una, una banda de aparcamiento de 2,00 metros en uno de sus lados y dos carriles de 2,90 metros cada uno.

— 8,00 metros de ancho total, dos aceras de 1,00 metro cada y dos carriles de 3,00 metros cada uno.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas y que resultaren disconformes con las determinaciones contenidas en las mismas, serán calificados como Fuera de Ordenación, según lo establecido en el Artículo 137 de R.D. Legislativo 1/1992.

Artículo 70. Normas generales relativas a la dimensión y forma de las parcelas.

Ninguna parcela existente con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias, y registrada como tal en el Catastro, se considerará no edificable por razón de sus dimensiones o forma.

Artículo 71. Normas Generales de Edificación.

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

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en todo caso deberá reunir cualquier construcción.

En resumen, estas normas determinan las condiciones que habrá de cumplir el edificio con relación al solar en el que se ha de construir, y estas condiciones comportan diferentes parámetros de referencia.

A.—Alineación de calle:

Es la línea que establece, a lo largo de las calles, los límites a la edificación. Las alineaciones oficiales son las definidas por los planos de alineación que forman parte de estas Normas Subsidiarias.

B.—Línea de fachada:

Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

C.—Parcela:

Se define como la parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación, y poder desarrollar un uso admitido.

D.—Parcela edificable:

Es la parte de la parcela anteriormente definida que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias, y que, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

E.—Parcela mínima edificable:

Es la que representa la superficie mínima que ha de tener la parcela para que se pueda autorizar en ella la edificación.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del artículo 298 de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad (número 2 del mismo artículo).

F.- Solar:

Es aquella porción del Suelo Urbano que reúne los requisitos establecidos en estas Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable, y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando al menos el frente de la parcela, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, cumpliendo además con todos los requisitos mínimos que establecen estas Normas en cuanto a grado de urbanización. Además serán parcelas edificables las que cumplan el artículo 70 de dichas Normas.

G.—Retranqueo de Fachada:

Es la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.

H.—Retranqueo a Lindero:

Es la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela.

I.—Rasante Oficial:

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

J.—Frente de parcela:

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

K.—Fondo de parcela:

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el linde posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcela.

El fondo mínimo de parcela es el menor admitido para que una parcela pueda considerarse edificable.

L.—Fondo máximo edificable:

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior.

M.—Espacio libre interior de manzana:

Es el espacio libre de edificación, o sólo edificable en la planta baja y sótano, que resulta de aplicar las profundidades edificables.

N.—Finca fuera de alineación:

Es aquella en que la alineación oficial definida por estas Normas Subsidiarias corta la superficie de la finca, quedando delimitada ésta por las alineaciones actuales.

Ñ.- Ocupación máxima de parcela:

Porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación, sea ésta sobre o bajo rasante.

O.—Ancho de calle, distancia entre alineaciones:

Es la medida lineal que, como distancia entre los dos lados de la calle, se toma como constante o parámetro que puede servir para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

P.—Altura de la edificación:

Es la dimensión vertical de la misma, medida de la forma siguiente:

— En las edificaciones principales: desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación, en la vertical trazada por el punto medio de la alineación de la parcela a la calle, hasta la cara superior del último forjado.

En edificios en los cuales no se tenga forjado de referencia tales como naves, la altura máxima quedará definida desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación, en la vertical trazada desde la alineación de la parcela a la calle, hasta el comienzo de la cubierta.

— En las parcelas con doble frente, la altura autorizable de la edificación se medirá en ambos frentes con el criterio del apartado anterior. Si la altura resultante fuese distinta, la mayor de las dos alturas podrá profundizar hasta la mitad del fondo de la parcela.

Igual criterio se seguirá en el caso de parcelas con un único frente, cuando su lindero de fondo se sitúe a distinta cota de la alineación de fachada, considerándose para ello el lindero de fondo como un segundo frente de la parcela, a los efectos de medir la altura.

— En las edificaciones auxiliares esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.

— En las calles con pendiente superior al 8%, y a efectos de medir la altura autorizable, se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20,00 metros de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2,40 metros. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antedicho, y en el punto medio de cada tracción.

Q.—Altura máxima autorizable:

Es la mayor altura que podrán alcanzar las edificaciones, según la zona en que se ubiquen, en cumplimiento de lo dispuesto en las presentes Normas Subsidiarias. Podrá estar expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, debiéndose respetar conjuntamente ambos parámetros.

En el caso de Edificaciones Auxiliares, la altura máxima será en todos los casos de 3,00 metros (una planta), con independencia de la zona de Ordenanza a la que correspondan.

R.—Altura libre de piso:

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la misma planta o, si lo hubiere, del falso techo.

La altura de los pisos será como mínimo de doscientos sesenta centímetros 260 cm.

S.—Pared Medianera, línea de medianería:

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

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

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

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

atenderán a lo que establece el Código Civil y demás normativas de aplicación.

T.—Edificaciones auxiliares:

Son todas aquellas construcciones que cumplen un papel auxiliar de la edificación principal existente en la parcela: garajes, lavaderos, trasteros, etc.

U.—Acceso:

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

Los accesos a la vivienda, tendrán en viviendas colectivas un ancho mínimo de 1,50 metros y una altura libre mínima de 2,60 metros y en viviendas unitarias 1,20 metros de ancho y 2,40 metros de altura.

Los portones de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 2,50 metros y una altura libre máximo de 4,00 metros. Su abertura se producirá hacia el interior de la parcela o edificación. Estarán adecuadamente señalizados.

V.—Escaleras:

Son los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio. El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 metros, en viviendas unifamiliares, 1,10 metros, en viviendas colectivas y 1,20 metros, en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios, 2/3, de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas. En las construcciones de tres plantas, la planta baja deberá poseer iluminación y ventilación independiente o complementaria de la central. La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,64 \text{ m.} = h + 2t$$

siendo «h» la dimensión de la huella en metros y «t» la altura de la tabica en metros.

Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores:

— En el caso de escaleras principales:

$$\begin{aligned} 0,19 \text{ m} &> t > 0,16 \text{ m} \\ 0,34 \text{ m} &> h > 0,26 \text{ m} \end{aligned}$$

— En el caso de escaleras secundarias:

$$\begin{aligned} 0,20 \text{ m} &> t > 0,14 \text{ m} \\ 0,36 \text{ m} &> h > 0,24 \text{ m} \end{aligned}$$

W.—Barreras Arquitectónicas:

En todos los edificios públicos será de aplicación el R.D. Legislativo 556/1989 sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

X.—Anuncios:

Se prohíbe expresamente:

1.—La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, siempre que esta no esté directamente ligada a las actividades que se desarrollan en la edificación que las soporta.

2.—La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

— Se permitirá la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y sean ejecutados con materiales que no alteren sus características y las del entorno inmediato. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos, en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, excepto en aquellos casos que afecten a la información de servicios de interés público, como farmacias u otros.

— No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico, y otros análogos en plena vía pública.

— El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

— Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales por el tiempo que dure el acontecimiento.

— La publicidad que no requiere los requisitos contenidos en estas Normas, quedará desde la entrada en vigor de las mismas «fuera de ordenación», y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto de derecho a indemnización. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

Y.—Vallado de Solares:

Será de obligatorio el vallado de todos aquellos solares aún no edificados, existentes en suelo urbano. Los cierres de estas parcelas a la vía pública tendrán un cerramiento opaco máximo de 1,20 metros de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pu-

diéndose superar dicha altura con un cerramiento permeable a las vistas (vegetal, de rejas, mallas metálicas, etc.) hasta una altura máxima de 2,00 metros sobre la rasante del terreno. La parte baja deberá estar enfoscada exteriormente, de forma que permita la aplicación de pinturas, encalados, etc.

En el Suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser opacos más que en su base, con una altura máxima de 0,50 metros sobre la rasante de cada punto del terreno, con una altura máxima total de 2,00 metros de cierre diáfano (setos vegetales, mallados metálicos, alambrado sin púas, etc.).

Z.—Cubiertas:

Los faldones de las cubiertas inclinadas arrancarán de la cara superior del último forjado, no admitiéndose las sobreelevaciones en los paños de baranda ni las mansardas.

Artículo 72. Condiciones Higiénico-Sanitarias.

1.—Todas edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas, cumplirán además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas se establecen, o pueden establecerse, en la legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas, que les sean de aplicación.

2.—Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente, todas las actividades no residenciales que se desarrollan en las zonas residenciales del casco urbano municipal estarán sometidas a las limitaciones establecidas en el Reglamento de Ruidos y Vibraciones Decreto 19/1997 de 4 de febrero aprobado por la Comunidad Autónoma de Extremadura

3.—Se prohíbe expresamente el uso residencial en viviendas interiores, entendiéndose por tales, aquellas que no tengan al menos la cuarta parte de su número total de piezas habitables con huecos, de superficie no inferior a la mínima exigida, que abran directamente a espacios libres públicos (calles, plazas, paseos y jardines) o patios de manzanas adyacentes.

4.—Toda vivienda destinada a residencia familiar se compondrá como mínimo de una habitación capaz de estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de baño, lavabo e inodoro, de las siguientes dimensiones mínimas:

— Dormitorio de dos camas: 8 m² de superficie y 20 m³ de cubicación libre.

— Dormitorio con una cama: 6 m² de superficie y 15 m³ de cubicación libre.

- Estar - Comedor: 14 m² de superficie y 35 m³ de cubicación libre.
- Cocina: 7 m² de superficie.
- Cuarto de baño o aseo: 2 m² de superficie.
- Pasillos de distribución interior: 0,85 m² de ancho.

5.—Todas las piezas habitables de la vivienda así como la cocina, tendrán iluminación y ventilación directa al exterior mediante huecos cuya superficie no sea inferior a 1/10 de la superficie de su planta. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta 1/13 de la iluminación. Son de excepción en este punto los baños y aseos que podrán tener una ventilación forzada por medio de aspiradores estáticos (Shunt).

6.—Los cuartos de aseo, deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1,40 metros. El acceso no se permitirá desde comedores ni cocinas.

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico, pudiendo realizarse la ventilación de los cuartos de aseo, mediante conductos de ventilación activada.

7.—La altura mínima libre de las viviendas será de dos metros y sesenta centímetros (2,60 m), pudiéndose reducir en baños, aseos y cocinas hasta dos metros cuarenta centímetros (2,40 m).

8.—En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para proteger de los rigores de las temperaturas extremas y en evitación de pérdidas energéticas en locales calefactados, debiendo, en cualquier caso, cumplimentarse las disposiciones oficiales al respecto.

9.—Particularmente las edificaciones destinadas a vivienda, se aislarán del terreno natural mediante cámara de aire o capa impermeable de 0,20 metros de espesor mínimo.

10.—Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas o locales, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas, y ser conducidas por estas al exterior del inmueble, hasta la red de alcantarillado.

11.—Los tubos serán de fundición, fibrocemento, o cemento bituminizado, admitiéndose también los de materiales plásticos autorizados (PVC).

Artículo 73. Zonas.

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso, se definen las siguientes zonas de Ordenanzas:

- ORDENANZA 1: Zona de Edificación Residencial Casco Histórico.
- ORDENANZA 2: Zona de Edificación Residencial de Ensanche. Tipo I.
- ORDENANZA 3: Zona de Edificación Residencial de Ensanche. Tipo II.
- ORDENANZA 4: Zona de Equipamientos y Sips.
- ORDENANZA 5: Espacios Libres y Zonas Verdes.
- ORDENANZA 6: Zona de Edificación de Tolerancia Industrial.
- ORDENANZA 7: Zona Industrial.

Las distintas zonas quedan definidas en el Plano de Calificación del Suelo Urbano las presentes Normas Subsidiarias n.º 3-1 y 3-2.

CAPITULO II

CONDICIONES DE USO.

Artículo 74. Usos de la edificación.

A efectos de las presentes Normas Subsidiarias se establecen los siguientes usos de la edificación:

- Residencial privado.
- Industria y almacenaje.
- Servicios terciarios:
 - * Comercial.
 - * Administrativo privado y oficinas.
 - * Hostelero.
- Equipamientos:
 - * Deportivo.
 - * Asistencial.
 - * Religioso.
 - * Educativo y cultural.
 - * Administrativo público.
 - * Espectáculos y salas de reunión.
- Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.
- Parques y jardines públicos.

SECCION I. USO RESIDENCIAL PRIVADO.

Artículo 75. Definición.

Es el uso destinado al alojamiento permanente de personas así como a despachos profesionales anejos o no a la vivienda.

Artículo 76. Clasificación.

Según el grado de intensidad y modo de ocupación del suelo, se distinguen los siguientes grupos:

- Grupo 1: Vivienda unifamiliar

Se entiende por tal la situada en parcela independiente, en edificio

aislado, agrupado o adosado, con acceso independiente y exclusivo para cada unidad desde la vía pública, con o sin retranqueo a fachada y linderos.

— Grupo 2: Vivienda colectiva o plurifamiliar

Se entiende por tal la constituida por varias viviendas agrupadas en torno a uno o varios núcleos de distribución interior con entrada común desde el exterior.

Artículo 77. Particularidades para Vivienda colectiva.

El ancho mínimo de los tramos de escaleras así como de todas las circulaciones comunes hasta acceder a la vivienda será de 1 metro.

Será obligatoria la ventilación directa de la escalera, a partir de la 1.ª planta al menos con un hueco de 1 metro cuadrado de superficie. La distancia mínima entre paramentos verticales será de 2,20 metros.

En los edificios plurifamiliares de nueva creación se deberá garantizar la dotación dentro de la parcela de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 metros cuadrados de uso comercial.

SECCION II. USO INDUSTRIAL.

Artículo 78. Definición.

Se define el uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados a la transformación de materias primas o su preparación para posteriores transformaciones, incluidas otras operaciones técnicas paralelas, como el envasado, transporte y distribución.

Se considerará asimismo como uso industrial el almacenaje, entendiendo por tal la guarda conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, sin servicio, en general de venta directa al público.

Artículo 79. Clasificación.

A efectos de las presentes ordenanzas, los usos industriales se regulan tanto en función de su intensidad, superficie y de las molestias y las alteraciones que pueden producir sobre el medio ambiente, como el entorno en que se ubican:

A) En función de su grado de intensidad y de las molestias que originan:

— Grupo 1: Actividades artesanales y pequeños almacenes compatibles con la vivienda en zonas de uso básico residencial.

Comprende talleres artesanos, de carácter individual o familiar, o talleres y pequeñas industrias o almacenes que por la pequeña potencia instalada o los productos almacenados no desprenden gases, polvo, olores, ni producen ruidos o vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario.

— Grupo 2: Actividades compatibles con la vivienda mediante la adopción de fuertes medidas correctoras.

Comprende almacenes, talleres e industrias que pueden ser tolerados en zonas calificadas como suelo residencial en las que es previsible una alta proporción de implantación industrial. Se incluyen en este grupo los talleres de chapa, pintura del automóvil.

— Grupo 3: Actividades incompatibles con otros usos no industriales.

Comprenden la mediana y gran industria en general, y los centros de almacenaje y distribución de cierta entidad o productos molestos o peligrosos, que deben estar situados en suelos de clasificación industrial, con exclusión de la que por su insalubridad no pueden ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades industriales.

— Grupo 4: Actividades peligrosas o nocivas que no admiten una ubicación contigua a otras actividades.

Comprenden aquellas industrias que por su nocividad y peligrosidad deben instalarse en zonas aisladas.

B) En función de su localización:

— Situación A:

En cualquier planta de piso de edificio no destinado a uso exclusivo industrial, en zonas calificadas de otro uso distinto del industrial.

— Situación B:

En planta baja de edificio no destinado a uso exclusivo industrial, en zonas calificadas de otro uso distinto del industrial.

— Situación C:

En edificios de uso exclusivo industrial en zonas calificadas de otro uso distinto al industrial.

— Situación D:

En edificios como industriales con uso exclusivo o no de una única actividad.

— Situación E:

En edificios exclusivos situados en zonas industriales.

— Situación F:

En edificios aislados alejados de los núcleos urbanos.

Para la calificación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, con respeto en todo caso de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellas las adopciones derivadas de las nuevas legislaciones y normativas en la materia que vayan promulgándose por la Administración Estatal, Autonómica o Local.

Artículo 80. Limitaciones de superficie, densidad y potencia.

Los límites máximos de uso industrial en cada Grupo y para cada una de las posibles situaciones expresadas en superficie total destinada a dicha instalación, relación de potencia mecánica por metros cuadrados destinada a uso industrial y potencia mecánica total, son las consignadas en el cuadro siguiente:

GRUPO	1	2	3	4
A	<300 m ² 0,05 Kw/m ² 8 Kw			
B	<500 m ² 0,05 Kw/m ² 10 Kw	<500 m ² 0,05 Kw/m ² 12 Kw		
C	Libre 0,1 Kw/m ² 60 Kw	Libre 0,1 Kw/m ² 90 Kw		
D		Libre 0,1 Kw/m ² 350 Kw	Libre	
E			Libre	
F				Libre

Para la aplicación de los límites de densidad y de potencia mecánica, se tendrá en cuenta que:

- En la potencia computada no se incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores, calefacción, y otros para el acondicionamiento del local.
- La superficie computada no incluirá más que la destinada a la industria, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias no industriales.

Excepcionalmente, los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales y con la conformidad de la Co-

misión de Gobierno, el grado de molestia, nocividad o peligrosidad sea admisible por la vecindad.

Para la puesta en marcha de la instalación, en cualquier caso, se precisará una certificación del técnico responsable de la misma.

Artículo 81. Normas de ubicación.

Las actividades industriales deberán cumplir las siguientes condiciones de ubicación:

- El acceso deberá ser independiente del correspondiente a viviendas.
- El edificio deberá disponer, excepto en los casos de industrias del Grupo 1, de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por planta, así como un acceso que permita la entrada y salida de vehículos.

Artículo 82. Limitaciones a las molestias originadas por las actividades industriales.

Los niveles máximos admisibles de emisión de ruidos por las actividades industriales en las distintas zonas del núcleo urbano y de transmisión a los locales adyacentes, en su caso, serán los recogidos en el Reglamento de Ruidos, de la Consejería de Sanidad y Consumo de la Junta de Extremadura.

En cuanto a la emisión de contaminantes, residuos sólidos y vertidos se estará a lo dispuesto por la legislación estatal y autonómica, vigente en cada momento, relativo a cada materia.

SECCION III

SERVICIOS TERCIARIOS.

EPIGRAFE I: USO COMERCIAL

Artículo 83. Definición.

Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor de las mercancías, incluyendo la superficie de almacenamiento anexa al establecimiento.

Artículo 84. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías dentro del uso comercial a efectos de las presentes ordenanzas:

- Grupo 1: Comercio diario y ocasional de productos no molestos ni peligrosos.

— Grupo 2: Comercio ocasional de productos clasificados en la nomenclatura del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Artículo 85. Condiciones de los locales.

La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m² y no podrá tener, salvo las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con vivienda.

En el caso de viviendas unifamiliares con local comercial anexo podrá existir comunicación entre ambos, pero ésta deberá ser, para el comercio, por zona privada del mismo, nunca por la zona de atención al público, y para la vivienda, preferentemente, por las zonas de acceso a la misma: portal o zaguán.

En el caso de edificios plurifamiliares con bajos comerciales, las plantas de vivienda deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, que no podrán comunicarse con la caja de escaleras ni el portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta inalterable al fuego.

La altura libre mínima de los locales comerciales en planta baja será de 3,00 m y de 2,50 m en planta sótano o semisótano, que deberá estar necesariamente ligada a la actividad de la planta baja del edificio.

El ancho mínimo de las escaleras interiores de acceso al público de los locales comerciales será de 1 metro.

Los locales comerciales estarán dotados con los siguientes servicios mínimos:

- Por cada 200 m² o fracción 1 WC y un lavabo.
- A partir de 200 m² los WC y lavabos se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separa del espacio propiamente comercial.
- Para el comercio de supermercados, mercados, almacenes, galerías de alimentación, se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie, equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

Además de las condiciones aquí expuestas, los locales comerciales deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica que les sea de aplicación, así como la NBE-CPI/96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios y Reglamento de acceso a minusválidos.

EPIGRAFE II: USO ADMINISTRATIVO PRIVADO Y OFICINAS.

Artículo 86. Definición.

Se incluyen en este uso las actividades privadas de carácter administrativo, financiero y de profesionales y despachos privados.

Artículo 87. Clasificación.

Se distinguen dos categorías a efectos de las presentes ordenanzas:

- Grupo 1: Oficinas e instituciones financieras abiertas al público.
- Grupo 2: Servicios privados de consulta, asesoría, despachos o estudios profesionales.

Artículo 88. Condiciones de los locales.

Los locales de uso de oficinas cumplirán, además de la legislación específica vigente en cada momento, en cuanto les fuere de aplicación, las mismas condiciones de los locales de uso comercial.

EPIGRAFE III. USO HOSTELERO.

Artículo 89. Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto a alojamiento temporal como a las actividades complementarias como restaurantes, cafés,...

Artículo 90. Clasificación.

Se establece las siguientes categorías dentro del uso hotelero a efectos de las presentes ordenanzas:

- Grupo 1: Establecimientos de bebidas y cafés con espectáculo.
- Grupo 2: Establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos y restaurantes.
- Grupo 3: Establecimientos para alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garajes, pistas deportivas.

Artículo 91. Condiciones de los locales.

Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica, vigente en cada momento, que les sea de aplicación, así como la NBE-CPI/96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios, el Reglamento de acceso a minusválidos, Reglamentación de Ruidos y Vibraciones.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones establecidas para cada uso concreto en estas ordenanzas.

SECCION IV EQUIPAMIENTOS

EPIGRAFE I. USO DEPORTIVO

Artículo 92. Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios, edificios y locales, sean de propiedad pública o privada, destinados a la práctica y enseñanza de ejercicios de cultura física y deportes.

Artículo 93. Clasificación.

A los efectos de las presentes ordenanzas se establece la siguiente clasificación:

- Grupo 1: Espacios libres y locales para la práctica deportiva sin espectadores.
- Grupo 2: Espacios libres y locales para la práctica deportiva con espectadores.

Artículo 94. Condiciones de los locales.

Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica, vigente en cada momento, que les sea de aplicación.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre el suelo público se utilizará como normativa de diseño la editada por el Consejo Superior de Deportes.

EPIGRAFE II. USO ASISTENCIAL.

Artículo 95. Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios, públicos o privados destinados a la prestación de asistencia y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o de hospitalización, incluyendo los que se presten en despachos profesionales.

Artículo 96. Clasificación.

A efectos de las presentes ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

- Grupo 1: Hospitales, centros de salud, clínicas y sanatorios de medicina humana.
- Grupo 2: Consultas de médicos en sus diversas especialidades sin régimen de internado.

- Grupo 3: Consultas y clínicas veterinarias.

Artículo 97. Condiciones de los locales.

Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica vigente en cada momento, que les sea de aplicación así como las determinaciones establecidas en la NBE-CPI/96 Condiciones de Protección contra incendios y el Reglamento de acceso de minusválidos.

EPIGRAFE III. USO RELIGIOSO.

Artículo 98. Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios públicos o privados destinados al culto de las distintas religiones.

Artículo 99. Clasificación.

A los efectos de las presentes ordenanzas se establecen las siguientes categorías:

- Grupo 1: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja.
- Grupo 2: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión con residencia aneja.

Artículo 100. Condiciones de los locales.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes que les sean de aplicación y en el caso del Grupo 2, las zonas destinadas a residencia cumplirán las condiciones del Grupo 3 del uso hostelero.

En todo caso, para las construcciones comprendidas en el Grupo 1 se estará a lo dispuesto para los edificios de uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad frente al pánico o incendio, etc.

EPIGRAFE IV. USO EDUCATIVO Y CULTURAL.

Artículo 101. Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios sede de organismos públicos de las administraciones estatales, autonómicas o locales, con o sin atención al público.

Artículo 102. Clasificación.

Se establece una única categoría que engloba todos los centros administrativos públicos.

Artículo 103. Condiciones de los locales.

Los locales cumplirán las mismas condiciones que los del uso administrativo privado, además de las normas técnicas particulares que puedan establecer las distintas administraciones para sus edificios.

EPIGRAFE V. ESPECTACULOS Y SALAS DE REUNION.**Artículo 104. Definición.**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicios al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación, como al desarrollo de actividades culturales y de recreo.

Artículo 105. Clasificación.

A efectos de las presentes ordenanzas se establecen las siguientes categorías:

- Grupo 1: Establecimientos con usos recreativos, culturales y de espectáculos.
- Grupo 2: Establecimientos públicos encuadrados en la rúbrica 969 de la CNAE.

Artículo 106. Condiciones de los locales.

Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica vigente en cada momento, que les sea de aplicación y en especial el Reglamento general de la policía de espectáculos y actividades recreativa, así como NBE-CPI/96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios, Reglamentación de ruidos y vibraciones y Reglamento de acceso a minusválidos.

SECCION V. GARAJE, APARCAMIENTO Y SERVICIOS AL AUTOMOVIL.**Artículo 107. Definición.**

Se define como uso de garaje o aparcamiento todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, ya sea al aire libre o en el interior de un edificio. Se consideran incluidos dentro de esta definición los depósitos de establecimientos de alquiler o venta de automóviles.

Se entiende por servicios del automóvil todos los usos destinados a asistir al automóvil, tales como:

- Estaciones de Servicio, que es toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburante y otras actividades complementarias.

— Talleres mecánicos, que son los locales destinados a la conservación, limpieza y reparación de automóviles y maquinaria agrícola. Por su carácter mixto, de actividad industrial y de servicios, deberán cumplir asimismo la normativa para uso industrial.

Artículo 108. Clasificación.

A efectos de las presentes ordenanzas se establecen las siguientes categorías:

- Grupo 1: Garaje en bajos y sótanos de vivienda.
- Grupo 2: Garaje en edificio exclusivo o en bajos y sótano de edificio no residencial.
- Grupo 3: Talleres del automóvil con excepción de los de chapa y pintura, que se consideran de uso industrial.
- Grupo 4: Estaciones de servicio.
- Grupo 5: Aparcamiento en superficie al aire libre en recinto específico para este uso, excluido el aparcamiento en la vía pública.

Artículo 109. Condiciones de los locales.

Los locales destinados a los usos comprendidos en los grupos 3 y 4 cumplirán la normativa específica en vigor dictada por el Ministerio de Industria y Energía, así como cualquier otra que le pueda ser de aplicación, ya sea de carácter estatal o autonómico. Las condiciones de los locales para los usos comprendidos en los grupos 1 y 2 serán las siguientes:

- El tamaño mínimo de las plazas de aparcamiento será de 2,20 x 4,50 metros y los viales interiores de acceso serán de 3 m, 3,50 m y 4,50 m, respectivamente en función del tipo de aparcamiento (línea, a 45º o en batería).
- La altura mínima libre será superior a 2,20 m, medidos en cualquier punto del local, admitiéndose descuelgues puntuales de elementos estructurales o instalaciones que dejen libre una altura de 2 m.
- El acceso, cuando la superficie del local destinado a garaje exceda de los 500 m², tendrá una anchura de 5 m, para calles de menos de 12 m y de 4 m para calles de más de 12 m. El espacio mínimo dentro del edificio, tendrá 3 m de anchura y 3,50 m de fondo con piso de pendiente no superior al 5% no pudiéndose desarrollar en él ninguna actividad.
- Las rampas tendrán pendientes máximas del 18% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medidos en la línea media, y una anchura mínima en toda su longitud de 3 m. El radio mínimo será de 5 m.

— Los elementos constructivos serán todos resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga.

— Los locales contarán con ventilación natural, preferentemente mediante rejillas situadas en las puertas de acceso a los garajes, de una superficie tal que impida la acumulación de gases nocivos en la proporción a la admitida por la normativa específica. Cuando en edificios con garajes subterráneos la capacidad del mismo exceda de 5 plazas la ventilación se hará por medio de chimeneas destinadas a este uso exclusivo, las cuales serán estancas, con sección uniforme a lo largo de su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego y sobrepasarán 1 m la altura de la cubierta. En todo caso se estará a lo dispuesto por la NTE-ISV.

— En cuanto a la protección contra incendios se estará a lo dispuesto por la NBE-CPI/96. En todo caso el garaje dispondrá de un grifo con racord y manguera.

— Será obligatorio la evacuación de aguas residuales mediante la instalación de sumideros sifónicos.

— Respecto a la iluminación, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. En cualquier caso el modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada a estanqueidad frente al agua, humo o polvo.

A los efectos de cumplimiento de capacidad de cada local, que se estima máximo, el proyecto de local destinado a garaje grafiará las plazas. Una vez construido el edificio se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida la venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos de los autorizados.

Por lo que respecta a los espacios destinados a aparcamiento en superficie incluidos en el Grupo 5, deberán cumplir las condiciones en cuanto a accesos y dimensiones de las plazas de aparcamiento y viales de distribución especificadas para los Grupos 1 y 2. Se dotará de arbolado y con vegetación que oculte, en lo posible la visión de los vehículos procurando la integración del conjunto en el entorno en el que se localice.

CAPITULO III

ORDENANZA 1: ZONA DE EDIFICACION RESIDENCIAL CASCO HISTORICO

Artículo 110. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como tal en el Plano de Calificación del Suelo Urbano.

Artículo 111. Definición.

Se corresponde con la edificación del núcleo urbano tradicional constituida por manzanas compactas continuas en su perímetro, sin espacios libres y con las construcciones adosadas unas a otras.

Artículo 112. Condiciones dimensionales de las parcelas.

A.—Superficies.

Se fija una parcela mínima de 90 m².

Toda parcela inscrita con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las Normas será edificable.

B.—Linderos.

Frente mínimo: 6 metros.

Fondo mínimo: 12 metros.

Artículo 113. Condiciones de situación y forma de los edificios.

A.—Separación a linderos y retranqueos.

El paramento de la fachada deberá situarse sobre la alineación respectiva, sin que sean autorizables retranqueos totales o parciales. La edificación quedará adosada a los linderos laterales.

Además de cumplir las condiciones de ocupación contenidas en el artículo 78 de la presente Normativa, la edificación de nueva planta deberá de cumplir las separaciones mínimas establecidas en el Código Civil en relación a la apertura de huecos con respecto a linderos colindantes y traseros con el fin de evitar servidumbres aparentes.

B.—Fondo máximo edificable.

— B.1.—Edificaciones de nueva planta o ampliaciones de edificios existentes:

Una profundidad de veinte metros (20,00 m.), medida desde el punto medio de la alineación prevista para la parcela.

— B.2.—Edificios existentes que superen el fondo máximo edificable:

Podrán realizarse todo tipo de obras excepto ampliaciones que sobrepasen el tope establecido.

— B.3.—Solares irregulares o especiales:

El Ayuntamiento fijará la forma de medición del fondo edificable, previo informe del Técnico Municipal.

Artículo 114. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

A.—Superficie de ocupación máxima de la parcela.

Hay que distinguir los siguientes casos:

— A.1.—Edificios destinados exclusivamente a viviendas:

La ocupación máxima de la parcela será del 80% de la misma, respetándose en todo caso lo especificado en el artículo 79 respecto a dimensiones mínimas de patios.

— A.2.—En parcelas menores de 120 m² de superficie:

Sea cual fuere la posición de los linderos de las mismas, será admisible una ocupación del 100% en todas las plantas, debiéndose cumplir con todo lo establecido en el artículo 79, con respecto a dimensiones mínimas de patios.

— A.3.—Edificios con planta baja comercial:

En estos edificios se permitirá ocupación del 100% de la parcela en planta baja. En el resto de las plantas la ocupación máxima será del 80%.

B.—Ocupación bajo rasante.

En el núcleo tradicional queda permitida la ocupación bajo rasante, con las siguientes limitaciones:

— B.1.—La cota del techo del sótano deberá estar por debajo de la cota del acerado. No se admite la iluminación y ventilación hacia la red viaria.

— B.2.—El suelo del sótano no podrá superar la profundidad de 3 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

— B.3.—Cuando se prevea el acceso de vehículos a sótanos, se dispondrá en la parte superior de la rampa de acceso al mismo, un tramo horizontal no menor de 2 metros de longitud, medidos a partir de la alineación de fachada. En este caso la puerta de acceso habrá de situarse en fachada.

— B.4.—No serán autorizables los usos residenciales en planta de sótano.

Artículo 115. Patios.

Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades.

No se admiten los patios abiertos a fachada.

El patio mínimo admisible deberá cumplir con lo establecido en las condiciones impuestas para los mismos en la Reglamentación para las Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 116. Altura de la edificación.

El número de plantas máximo admitido es de dos plantas, baja y primera.

La altura de los edificios se medirá con los siguientes criterios:

— La altura de la edificación se medirá en la vertical trazada por el punto medio de la alineación de la parcela a la calle, computándose desde la rasante de la alineación hasta la cara superior del último forjado.

— En parcelas con doble frente, la altura autorizable de la edificación se medirá en ambos frentes con el criterio del apartado anterior. Si la altura resultante fuese distinta, la mayor de las dos alturas podrá profundizar hasta la mitad del fondo de la parcela.

— Igual criterio se seguirá en el caso de parcelas de un único frente, cuando su linderos de fondo se sitúe a distinta cota de la alineación de fachada, considerándose para ello el linderos de fondo como un segundo frente de parcela, a los efectos de medir la altura.

— En parcelas en esquina, la altura aplicable al conjunto de la parcela será, en su caso, la mayor de las alturas resultantes.

— En el caso de edificios que presenten fachadas a un espacio libre interior o circundante a la edificación, la altura se medirá con los criterios de los apartados anteriores, asimilando para ello las trazas de los planos de fachada a la alineación de la parcela.

— Los criterios de medición de altura definidos en los apartados anteriores se extenderán por analogía a aquellos casos y circunstancias no previstos en los mismos.

— Las parcelas de gran longitud de fachada y pendiente pronunciada cumplirán las determinaciones del artículo 71, apartado P de la Norma.

Por encima de la altura máxima se autorizará en todos los casos la cubierta inclinada, admitiéndose una inclinación máxima de 40°, y mínima de 15° sexagesimales.

Por encima de la altura máxima no se autorizará ninguna edificación, salvo la indispensable para resolver el acceso a la misma y acoger las instalaciones del edificio.

Artículo 117. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad neta máxima vendrá dada en cada caso por las condiciones de ocupación y número de plantas.

Artículo 118. Condiciones de uso.

A.—Residencial privado.

Permitidos los grupos 1 y 2.

B.—Industria y almacenaje.

Permitido el grupo 1 en situación A o B.

En cualquier caso deberá demostrarse en el proyecto con el que solicite licencia de apertura que se han adoptado las medidas correctoras precisas que amorticen que no se producen molestias para el vecindario.

C.—Terciarios.

C.1.—Comercial.

Permitido el grupo 1.

C.2.—Administrativo privado y oficinas.

Permitidos los grupos 1 y 2, siempre que se sitúen en planta baja o primera. Puede utilizarse como superficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

C.3.—Hostelería.

En edificio exclusivo permitidos los tres grupos.

En planta baja permitido el grupo 1. Puede utilizarse como superficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

En planta baja o primera permitido el grupo 2. Puede utilizarse como superficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

Cualquier planta permitido el grupo 3.

D.—Equipamientos.

D.1.—Deportivo.

En edificio exclusivo permitidos los dos grupos.

En planta baja permitido el grupo 1. Puede utilizarse como superficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

D.2.—Asistencial.

En edificio exclusivo permitidos los tres grupos.

En planta baja permitido el grupo 1. Puede utilizarse como superficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

En planta baja o primera permitido el grupo 2. Puede utilizarse como superficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

Cualquier planta permitido el grupo 3.

D.3.—Religioso.

En edificio exclusivo permitidos los dos grupos, en caso contrario permitido sólo en planta baja y siempre con acceso distinto al del posible uso residencial.

D.4.—Educativo y cultural.

Admitido en todas las categorías sin limitaciones.

D.5.—Administrativo público.

Admitido en todas las categorías sin limitaciones.

D.6.—Espectáculos y salas de reunión.

Admitido en todas las categorías sin limitaciones, salvo en el caso de salas de cine que sólo se admiten en planta baja.

E.—Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Permitidos los grupos 1 y 2, prohibidos los demás.

F.—Usos fuera de ordenación.

Quedan totalmente prohibidas las instalaciones ganaderas.

Artículo 119. Condiciones particulares de estética.

A.—Huecos.

La composición general de las fachadas adoptará soluciones similares a aquellas que son características de las fachadas resueltas con muros de carga, es decir: integración en vertical de los elementos componentes de la fachada y de la dimensión vertical de los huecos sobre la horizontal. Podrán exceptuarse los huecos de los locales en Planta Baja, dedicados a usos compatibles con el residencial, en los que la Oficina Técnica del Ayuntamiento podrá autorizar huecos de disposición horizontal, siempre que den como resultado un conjunto armónico.

B.—Balcones.

Se permiten balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

— B.1.—Deberán situarse a una altura no menor de tres metros (3 m.) sobre la rasante de la acera.

— B.2.—Tendrán una longitud máxima de 2.00 metros por balcón, debiendo quedar entre barandillas de balcones anejos una separación mínima de 1,00 metro.

— B.3.—Deberán separarse de las medianeras una distancia mínima de 0,90 metros.

— B.4.—La protección del balcón en su frente y laterales se realizará con elementos de cerrajería.

— B.5.—El canto máximo de la losa del balcón será de quince centímetros (15 cm.).

— B.6.—Vuelo máximo: 50 cm.

C.—Miradores.

Se permiten con las siguientes condiciones:

— C.1.—Deberán situarse a una altura no menor de tres metros (3 m.) sobre la rasante de la acera.

— C.2.—Tendrán una longitud máxima de 2,00 metros, debiendo quedar entre barandillas con balcones anejos, una separación mínima de 1,00 metro.

— C.3.—Deberán separarse de las medianeras una distancia mínima de 0,90 metros.

— C.4.—El material de cerramiento será de hierro y cristal no admitiéndose parcialmente la utilización de fábrica.

— C.5.—Vuelo máximo: 60 cm.

D.—Cornisas y aleros.

Se permite la utilización de cornisas y aleros con un vuelo máximo de 50 cm, y siempre a partir de una altura mínima de 3,50 m.

E.—Marquesinas y toldos.

Se permite el uso de marquesinas y toldos siempre que sean de carácter efímero, es decir puedan desmontarse sin ocasionarle ningún perjuicio al edificio. Los toldos serán de material textil siempre que no sea brillante, y las marquesinas como los miradores de hierro y cristal. El vuelo máximo permitido será hasta la línea de bordillo, en ningún caso superará la distancia de 1,5 metros, y la altura mínima de 3 m.

F.—Materiales.

Los materiales y técnicas utilizados en fachadas serán los tradicionales. A tal fin, deberán tenerse en cuenta las siguientes especificaciones:

— F.1.—El color general predominante será el blanco.

— F.2.—No se autorizará el revestimiento de fachadas con material vitrificado. No obstante, podrán autorizarse revestimientos de piedras naturales y artificiales, siempre que su diseño, forma, color, textura, etc., sean acabados adecuados para para-

mentos verticales y previo informe favorable de la Oficina Técnica del Ayuntamiento.

—F.3.—Las carpinterías serán de madera o metálica pintada, no admitiéndose los acabados brillantes, anodizados ni tratamientos similares.

G.—Terrazas a fachada.

Se prohíben las terrazas a fachadas. No se autorizarán antepechos de azoteas con soluciones de falsa cubierta de teja.

CAPITULO IV

ORDENANZA 2: ZONA DE EDIFICACION RESIDENCIAL ENSANCHE TIPO I

Artículo 120. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como tal en el Plano de Calificación del Suelo Urbano.

Artículo 121. Definición.

Se corresponde con la edificación del núcleo urbano tradicional constituida por manzanas que bordean a las denominadas de casco histórico. Se corresponden con zonas dentro de Unidades de Actuación o límites con el perímetro de casco urbano. Sus condiciones son muy similares a las de casco histórico.

Artículo 122. Condiciones dimensionales de las parcelas.

A.—Superficies.

Se fija una parcela mínima de 120 m².

Toda parcela inscrita con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las Normas será edificable.

B.—Linderos.

Frente mínimo: 6 metros.

Fondo mínimo: 15 metros.

Artículo 123. Condiciones de situación y forma de los edificios.

A.- Separación a linderos y retranqueos.

El paramento de la fachada deberá situarse sobre la alineación respectiva, sin que sean autorizables retranqueos totales o parciales. La edificación quedará adosada a los linderos laterales.

Además de cumplir las condiciones de ocupación contenidas en el

artículo 78 de la presente Normativa, la edificación de nueva planta deberá de cumplir las separaciones mínimas establecidas en el Código Civil en relación a la apertura de huecos con respecto a linderos colindantes y traseros con el fin de evitar servidumbres aparentes.

B.—Fondo máximo edificable.

— B.1.—Edificaciones de nueva planta o ampliaciones de edificios existentes:

Una profundidad de veinte metros (20,00 m.), medida desde el punto medio de la alineación prevista para la parcela.

— B.2.—Edificios existentes que superen el fondo máximo edificable:

Podrán realizarse todo tipo de obras excepto ampliaciones que sobrepasen el tope establecido.

—B.3.—Solares irregulares o especiales:

El Ayuntamiento fijará la forma de medición del fondo edificable, previo informe del Técnico Municipal.

Artículo 124. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

A.—Superficie de ocupación máxima de la parcela.

Hay que distinguir los siguientes casos:

—A.1.—Edificios destinados exclusivamente a viviendas:

La ocupación máxima de la parcela será del 80% de la misma, respetándose en todo caso lo especificado en el artículo 89 respecto a dimensiones mínimas de patios.

— A.2.—En parcelas menores de 120 m² de superficie:

Sea cual fuere la posición de los linderos de las mismas, será admisible una ocupación del 100% en todas las plantas, debiéndose cumplir con todo lo establecido en el artículo 79, con respecto a dimensiones mínimas de patios.

—A.3.—Edificios con planta baja comercial:

En estos edificios se permitirá ocupación del 100% de la parcela en planta baja. En el resto de las plantas la ocupación máxima será del 80%.

B.—Ocupación bajo rasante.

En el núcleo tradicional queda permitida la ocupación bajo rasante, con las siguientes limitaciones:

—B.1.—La cota del techo del sótano deberá estar por debajo de la

cota del acerado. No se admite la iluminación y ventilación hacia la red viaria.

—B.2.—El suelo del sótano no podrá superar la profundidad de 3 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

— B.3.—Cuando se prevea el acceso de vehículos a sótanos, se dispondrá en la parte superior de la rampa de acceso al mismo, un tramo horizontal no menor de 2 metros de longitud, medidos a partir de la alineación de fachada. En este caso la puerta de acceso habrá de situarse en fachada.

—B.4.—No serán autorizables los usos residenciales en planta de sótano.

Artículo 125. Patios.

Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades.

No se admiten los patios abiertos a fachada

El patio mínimo admisible deberá cumplir con lo establecido en las condiciones impuestas para los mismos en la Reglamentación para las Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 126. Altura de la edificación.

El número de plantas máximo admitido es de dos plantas, baja y primera.

La altura de los edificios se medirá con los siguientes criterios:

— La altura de la edificación se medirá en la vertical trazada por el punto medio de la alineación de la parcela a la calle, computándose desde la rasante de la alineación hasta la cara superior del último forjado.

— En parcelas con doble frente, la altura autorizable de la edificación se medirá en ambos frentes con el criterio del apartado anterior. Si la altura resultante fuese distinta, la mayor de las dos alturas podrá profundizar hasta la mitad del fondo de la parcela.

— Igual criterio se seguirá en el caso de parcelas de un único frente, cuando su lindero de fondo se sitúe a distinta cota de la alineación de fachada, considerándose para ello el lindero de fondo como un segundo frente de parcela, a los efectos de medir la altura.

— En parcelas en esquina, la altura aplicable al conjunto de la parcela será, en su caso, la mayor de las alturas resultantes.

— En el caso de edificios que presenten fachadas a un espacio libre interior o circundante a la edificación, la altura se medirá con los criterios de los apartados anteriores, asimilando para

ello las trazas de los planos de fachada a la alineación de la parcela.

— Los criterios de medición de altura definidos en los apartados anteriores se extenderán por analogía a aquellos casos y circunstancias no previstos en los mismos.

— Las parcelas de gran longitud de fachada y pendiente pronunciada cumplirán las determinaciones del artículo 71, apartado P de la Norma.

Por encima de la altura máxima se autorizará cubierta plana o inclinada, admitiéndose una inclinación máxima de 40º, y mínima de 15º sexagesimales.

Por encima de la altura máxima no se autorizará ninguna edificación, salvo la indispensable para resolver el acceso a la misma y acoger las instalaciones del edificio.

Artículo 127. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad neta máxima vendrá dada en cada caso por las condiciones de ocupación y número de plantas.

Artículo 128. Condiciones de uso.

A.—Residencial privado.

Permitidos los grupos 1 y 2.

B.—Industria y almacenaje.

Permitido el grupo 1 en situación A o B.

En cualquier caso deberá demostrarse en el proyecto con el que solicite licencia de apertura que se han adoptado las medidas correctoras precisas que amorticen que no se producen molestias para el vecindario.

C.—Terciarios.

— C.1.—Comercial.

Permitido el grupo 1.

— C.2.—Administrativo privado y oficinas.

Permitidos los grupos 1 y 2, siempre que se sitúen en planta baja o primera. Puede utilizarse como superficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

— C.3.—Hostelería.

En edificio exclusivo permitidos los tres grupos.

En planta baja permitido el grupo 1. Puede utilizarse como super-

ficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

En planta baja o primera permitido el grupo 2. Puede utilizarse como superficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

Cualquier planta permitido el grupo 3.

D.—Equipamientos.

— D.1.—Deportivo.

En edificio exclusivo permitidos los dos grupos.

En planta baja permitido el grupo 1. Puede utilizarse como superficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

— D.2.—Asistencial.

En edificio exclusivo permitidos los tres grupos.

En planta baja permitido el grupo 1. Puede utilizarse como superficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

En planta baja o primera permitido el grupo 2. Puede utilizarse como superficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

Cualquier planta permitido el grupo 3.

— D.3.—Religioso.

En edificio exclusivo permitidos los dos grupos, en caso contrario permitido sólo en planta baja y siempre con acceso distinto al del posible uso residencial.

— D.4.—Educativo y cultural.

Admitido en todas las categorías sin limitaciones.

— D.5.—Administrativo público.

Admitido en todas las categorías sin limitaciones.

— D.6.—Espectáculos y salas de reunión.

Admitido en todas las categorías sin limitaciones, salvo en el caso de salas de cine que sólo se admiten en planta baja.

E.—Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Permitidos los grupos 1 y 2, prohibidos los demás.

F.—Usos fuera de ordenación.

Quedan totalmente prohibidas las instalaciones ganaderas.

Artículo 129. Condiciones particulares de estética.

A.—Huecos.

La composición general de las fachadas adoptará soluciones similares a aquellas que son características de las fachadas resueltas con muros de carga, es decir: integración en vertical de los elementos componentes de la fachada y de la dimensión vertical de los huecos sobre la horizontal. Podrán exceptuarse los huecos de los locales en Planta Baja, dedicados a usos compatibles con el residencial, en los que la Oficina Técnica del Ayuntamiento podrá autorizar huecos de disposición horizontal, siempre que den como resultado un conjunto armónico.

B.—Balcones.

Se permiten balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

— B.1.—Deberán situarse a una altura no menor de tres metros (3 m.) sobre la rasante de la acera.

— B.2.—Tendrán una longitud máxima de 2,00 metros por balcón, debiendo quedar entre barandillas de balcones anejos una separación mínima de 1,00 metro.

— B.3.—Deberán separarse de las medianeras una distancia mínima de 0,90 metros.

— B.4.—La protección del balcón en su frente y laterales se realizará con elementos de cerrajería.

— B.5.—El canto máximo de la losa del balcón será de quince centímetros (15 cm.).

— B.6.—Vuelo máximo: 50 cm.

C.—Miradores.

Se permiten con las siguientes condiciones:

— C.1.—Deberán situarse a una altura no menor de tres metros (3 m.) sobre la rasante de la acera.

— C.2.—Tendrán una longitud máxima de 2,00 metros, debiendo quedar entre barandillas con balcones anejos, una separación mínima de 1,00 metro.

— C.3.—Deberán separarse de las medianeras una distancia mínima de 0,90 metros.

— C.4.—El material de cerramiento será de hierro y cristal no admitiéndose parcialmente la utilización de fábrica.

— C.1.—Vuelo máximo: 60 cm.

D.—Cornisas y aleros.

Se permite la utilización de cornisas y aleros con un vuelo máximo de 50 cm.

E.—Marquesinas y toldos.

Se permite el uso de marquesinas y toldos siempre que sean de carácter efímero, es decir puedan desmontarse sin ocasionarle ningún perjuicio al edificio. Los toldos serán de material textil siempre que no sea brillante, y las marquesinas como los miradores de hierro y cristal. El vuelo máximo permitido será hasta la línea de bordillo, en ningún caso superará la distancia de 1,5 metros, y la altura mínima de 3 m.

F.—Materiales.

Los materiales y técnicas utilizados en fachadas serán los tradicionales. A tal fin, deberán tenerse en cuenta las siguientes especificaciones:

— F.1.—El color general predominante será el blanco.

— F.2. No se autorizará el revestimiento de fachadas con material vitrificado. No obstante, podrán autorizarse revestimientos de piedras naturales y artificiales, siempre que su diseño, forma, color, textura, etc., sean acabados adecuados para paramentos verticales y previo informe favorable de la Oficina Técnica del Ayuntamiento.

— F.3.—Las carpinterías serán de madera o metálica pintada, no admitiéndose los acabados brillantes, anodizados ni tratamientos similares.

G.—Terrazas a fachada.

Se prohíben las terrazas a fachadas. No se autorizarán antepechos de azoteas con soluciones de falsa cubierta de teja.

CAPITULO V

ORDENANZA 3: ZONA DE EDIFICACION RESIDENCIAL DE ENSANCHE. TIPO II

Artículo 130. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en la zona integrada por el

área identificada como tal en el Plano de Calificación del Suelo Urbano.

Artículo 131. Definición.

El área de edificación residencial de ensanche corresponde a una tipología de edificación fundamentalmente entre medianeras que admite retranqueos en ciertos casos, estando regulada mediante condiciones de ocupación de la parcela y altura de la edificación.

Se admite también, dentro de esta ordenanza, la construcción de viviendas aisladas siempre que cumplan las condiciones dimensionales especificadas.

Artículo 132. Condiciones dimensionales de las parcelas.

A.—Superficies.

Se fija una parcela mínima de 120 m².

Toda parcela inscrita con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las Normas será edificable.

Para vivienda aislada se fija una parcela mínima de 400 m².

B. Linderos.

Frente mínimo: 6 metros.

Fondo mínimo: 15 metros.

Si se trata de vivienda aislada:

Frente mínimo: 10 metros.

Fondo mínimo: 20 metros.

Artículo 133. Condiciones de situación y forma de los edificios.

A.—Separación a linderos y retranqueos.

El paramento de fachada deberá situarse sobre la alineación respectiva, sin que sean autorizables retranqueos totales o parciales. No obstante, cuando se actúe sobre el frente de manzana en su conjunto, se permitirá una separación al lindero de fachada comprendida entre los 3 y 5 metros. Asimismo, serán autorizables, en este caso, retranqueos parciales, para conseguir una óptima composición de la fachada. En estos casos será necesario informe previo favorable de la Oficina Técnica Municipal. Los parámetros laterales y de fondo deberán situarse sobre los linderos respectivos o bien separarse de estos una distancia mínima de tres metros (3 m.) (patios laterales o de fondo).

En el caso de vivienda aislada la edificación deberá retranquearse al menos 3 m de la alineación oficial, cerrándose la parcela con vallas que permitan una visibilidad permanente. La separación con propiedades colindantes será de 3 m como mínimo.

B.—Fondo máximo edificable.

— B.1.—Edificaciones de nueva planta: una profundidad de veinticinco metros (25,00 m.), medida desde el punto medio de la alineación prevista para la parcela.

— B.2.—Solares irregulares o especiales.

El Ayuntamiento fijará la forma de medición del fondo edificable, previo informe del Técnico Municipal.

Artículo 134. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

A.—Superficie de ocupación máxima de la parcela.

Hay que distinguir los siguientes casos:

— A.1.—Edificios destinados exclusivamente a viviendas:

La ocupación máxima de la parcela será del 80% de la misma, respetándose en todo caso lo especificado en el artículo 99 respecto a dimensiones mínimas de patios.

En vivienda aislada se establece una ocupación máxima del 50%, debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.

— A.2.—Edificios con planta baja comercial:

En estos edificios se permitirá ocupación del 100% de la parcela en planta baja. En el resto de las plantas la ocupación máxima será del 80%.

B.—Ocupación bajo rasante.

Tendrán la condición de sótano aquellas construcciones ubicadas en su mayor parte bajo la rasante y cuyo techo no pase en más de 1,20 m. a la línea de rasante, medida en el punto medio de la vertical a la misma. Si esta dimensión fuera superior se computará como una planta más a los efectos de cómputo del número de plantas autorizables.

Los sótanos serán autorizables en las siguientes condiciones:

— B.1.—El suelo del sótano no podrá superar la profundidad de 3 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

— B.2.—Cuando se prevea el acceso de vehículos a sótanos, se dispondrá en la parte superior de la rampa de acceso al mismo, un tramo horizontal no menor de 2 metros de longitud, medidos a partir de la alineación de fachada. En este caso la puerta de acceso habrá de situarse en fachada, no permitiéndose las puertas abatibles de eje horizontal.

— B.3.—No serán autorizables los usos residenciales en planta de sótano.

Artículo 135. Patios.

Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades.

El patio mínimo admisible deberá cumplir con lo establecido en las condiciones impuestas para los mismos en la Reglamentación para las Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 136. Altura de la edificación.

El número de plantas máximo admitido es de dos plantas, baja y primera.

La altura de los edificios se medirá con los siguientes criterios:

— La altura de la edificación se medirá en la vertical trazada por el punto medio de la alineación de la parcela a la calle, computándose desde la rasante de la alineación hasta la cara superior del último forjado.

— En parcelas con doble frente, la altura autorizable de la edificación se medirá en ambos frentes con el criterio del apartado anterior. Si la altura resultante fuese distinta, la mayor de las dos alturas podrá profundizar hasta la mitad del fondo de la parcela.

— Igual criterio se seguirá en el caso de parcelas de un único frente, cuando su lindero de fondo se sitúe a distinta cota de la alineación de fachada, considerándose para ello el lindero de fondo como un segundo frente de parcela, a los efectos de medir la altura.

— En parcelas en esquina, la altura aplicable al conjunto de la parcela será, en su caso, la mayor de las alturas resultantes.

— En el caso de edificios que presenten fachadas a un espacio libre interior o circundante a la edificación, la altura se medirá con los criterios de los apartados anteriores, asimilando para ello las trazas de los planos de fachada a la alineación de la parcela.

— Los criterios de medición de altura definidos en los apartados anteriores se extenderán por analogía a aquellos casos y circunstancias no previstos en los mismos.

— Las parcelas de gran longitud de fachada y pendiente pronunciada cumplirán las determinaciones del artículo 71, apartado P de la Norma.

Por encima de la altura máxima se autorizará la cubierta plana o inclinada, admitiéndose una inclinación máxima de 40º, y mínima de 15º sexagesimales.

Por encima de la altura máxima no se autorizará ninguna edificación, salvo la indispensable para resolver el acceso a la misma y acoger las instalaciones del edificio.

Artículo 137. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad neta máxima vendrá dada en cada caso por las condiciones de ocupación y número de plantas.

Artículo 138. Condiciones de uso.

A.—Residencial privado.

Permitidos los grupos 1 y 2.

B.—Industria y almacenaje.

Permitido el grupo 1 en situación A o B.

En cualquier caso deberá demostrarse en el proyecto con el que solicite licencia de apertura que se han adoptado las medidas correctoras precisas que amorticen que no se producen molestias para el vecindario.

C.—Terciarios.

C.1.—Comercial.

Permitido el grupo 1.

C.2.—Administrativo privado y oficinas.

Permitidos los grupos 1 y 2, siempre que se sitúen en planta baja o primera. Puede utilizarse como superficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

C.3.—Hostelería.

En edificio exclusivo permitidos los tres grupos.

En planta baja permitido el grupo 1. Puede utilizarse como superficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

En planta baja o primera permitido el grupo 2. Puede utilizarse como superficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

Cualquier planta permitido el grupo 3.

D.—Equipamientos.

D.1.—Deportivo.

En edificio exclusivo permitidos los dos grupos.

En planta baja permitido el grupo 1. Puede utilizarse como superficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

D.2.—Asistencial.

En edificio exclusivo permitidos los tres grupos.

En planta baja permitido el grupo 1. Puede utilizarse como superficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

En planta baja o primera permitido el grupo 2. Puede utilizarse como superficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

Cualquier planta permitido el grupo 3.

D.3.—Religioso.

En edificio exclusivo permitidos los dos grupos, en caso contrario permitido sólo en planta baja y siempre con acceso distinto al del posible uso residencial.

D.4.—Educativo y cultural.

Admitido en todas las categorías sin limitaciones.

D.5.—Administrativo público.

Admitido en todas las categorías sin limitaciones.

D.6.—Espectáculos y salas de reunión.

Admitido en todas las categorías sin limitaciones, salvo en el caso de salas de cine que sólo se admiten en planta baja.

E.—Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Permitidos los grupos 1 y 2, prohibidos los demás.

F.—Usos fuera de ordenación.

Quedan totalmente prohibidas las instalaciones ganaderas.

Artículo 139. Condiciones particulares de estética.

A.—Balcones.

Se permiten balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

— B.1.—Deberán situarse a una altura no menor de tres metros (3,20 m.) sobre la rasante de la acera.

— B.2.—Deberán separarse de las medianeras una distancia mínima de 1,00 metro.

— B.3.—El canto máximo de la losa del balcón será de quince centímetros (15 cm.).

— B.4.—Vuelo máximo: 50 cm.

C.—Miradores.

Se permiten con las siguientes condiciones:

— C.1.—Deberán situarse a una altura no menor de tres metros (3 m.) sobre la rasante de la acera.

— C.2.—Deberán separarse de las medianeras una distancia mínima de 1,00 metro.

— C.3.—El material de cerramiento será de hierro y cristal no admitiéndose parcialmente la utilización de fábrica.

— C.1.—Vuelo máximo: 60 cm.

D.—Cornisas y aleros.

Se permite la utilización de cornisas y aleros con un vuelo máximo de 50 cm.

E.—Marquesinas y toldos.

Se permite el uso de marquesinas y toldos siempre que sean de carácter efímero, es decir puedan desmontarse sin ocasionarle ningún perjuicio al edificio. Los toldos serán de material textil siempre que no sea brillante, y las marquesinas como los miradores de hierro y cristal. El vuelo máximo permitido será hasta la línea de bordillo, en ningún caso superará la distancia de 1,5 metros, y la altura mínima de 3 m.

F.—Materiales.

Los materiales y técnicas utilizados en fachadas serán los tradicionales. A tal fin, deberán tenerse en cuenta las siguientes especificaciones:

— F.1. No se autorizará el revestimiento de fachadas con material vitrificado. No obstante, podrán autorizarse revestimientos de piedras naturales y artificiales, siempre que su diseño, forma, color, textura, etc., sean acabados adecuados para paramentos verticales y previo informe favorable de la Oficina Técnica del Ayuntamiento.

CAPITULO VI

ORDENANZA 4: EQUIPAMIENTO Y SIPS

Artículo 140. Delimitación.

La presente Normativa será de aplicación en las zonas grafiadas en el Plano de Calificación del Suelo Urbano.

Artículo 141. Definición.

Corresponde a la edificación destinada a uso deportivo, asistencial, religioso, educativo y cultural o administrativo público en edificio singular, exento, o adosado a otras construcciones y destinado al servicio público.

Artículo 142. Condiciones dimensionales de las parcelas.**A.—Superficies.**

Las parcelas serán las identificadas en el Plano de Calificación de Suelo Urbano.

Artículo 143. Condiciones de situación y forma de los edificios.**A.—Separación a linderos y retranqueos.**

Los edificios se desarrollarán dentro de las líneas de edificación definidas.

Dentro de estas líneas la edificación podrá desarrollarse con la libertad necesaria para conseguir una óptima composición de sus volúmenes.

Los edificios dispondrán de accesos principales, dando a la vía pública o a las áreas libres caso de ubicarse el edificio en zona verde.

B.—Fondo máximo edificable.

No se fija limitación.

Artículo 144. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.**A.—Superficie de ocupación máxima de la parcela.**

No se fija limitación.

B.—Ocupación bajo rasante.

Se prohíbe las estancias habitables bajo rasante.

Artículo 145. Patios.

Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades.

Artículo 146. Altura de la edificación.

El número de plantas máximo admitido es de dos plantas, baja y primera.

Por encima de la altura máxima se autorizará la cubierta plana o inclinada, admitiéndose una inclinación máxima de 40º, y mínima de 15º sexagesimales.

Por encima de la altura máxima no se autorizará ninguna edificación, salvo la indispensable para resolver el acceso a la misma y acoger las instalaciones del edificio.

Artículo 147. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad neta máxima vendrá dada en cada caso por las condiciones de ocupación y número de plantas.

Artículo 148. Condiciones de uso.**A.—Residencial privado.**

Permitido con un máximo de una (1) vivienda por parcela, destinada a la guardia y custodia de las instalaciones. Estarán prohibidas en todos los casos las estancias habitables en planta de sótano

B.—Industria y almacenaje.

Prohibido en todas sus categorías.

C.—Terciarios.**C.1.—Comercial.**

Prohibido en todas sus categorías.

C.2.—Administrativo privado y oficinas.

Prohibido en todas sus categorías.

C.3.—Hostelería.

En planta baja permitido el grupo 1. Puede utilizarse como superficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

En planta baja o primera permitido el grupo 2. Puede utilizarse como superficie anexa la planta sótano siempre que se utilice como almacén o aseos y se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

D.—Equipamientos.**D.1.—Deportivo.**

Permitidos los dos grupos.

D.2.—Asistencial.

Permitido el grupo 1.

D.3.—Religioso.

Admitido en todas las categorías sin limitaciones.

D.4.—Educativo y cultural.

Admitido en todas las categorías sin limitaciones.

D.5.—Administrativo público.

Admitido en todas las categorías sin limitaciones.

D.6.—Espectáculos y salas de reunión.

Admitido en todas las categorías sin limitaciones, salvo en el caso de salas de cine que sólo se admiten en planta baja.

E.—Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Permitidos los grupos 1 y 2, prohibidos los demás.

F.—Usos fuera de ordenación.

Quedan totalmente prohibidas las instalaciones ganaderas.

CAPITULO VII

ORDENANZA 5: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 149. Delimitación.

La presente Normativa será de aplicación en las zonas grafiadas en el Plano de Calificación del Suelo Urbano.

Artículo 150. Condiciones particulares de las zonas verdes.

1.—Los espacios libres de dominio público se destinarán básicamente a parques y jardines, y eventualmente a plazas urbanas que, sin el predominio de la vegetación, permitan actividades de carácter público.

2.—Podrá autorizarse la edificación con destino a equipamiento complementario del espacio libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

— 2.1.—Sólo se permite la construcción de elementos de apoyo a las actividades de esparcimiento, como pérgolas, kioscos, casetas de jardinero o edificios para servicios sanitarios.

— 2.2.—La superficie construida no será mayor del cinco por ciento (5%) del espacio libre, ni mayor de doscientos metros cuadrados (200 m²).

3.—Se admitirá el uso dotacional de aparcamiento en superficie.

CAPITULO VIII

ORDENANZA 6: ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL

Artículo 151. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como tal en el Plano de Calificación del Suelo Urbano.

Artículo 152. Definición.

En el presente Capítulo se regula la construcción de instalaciones industriales o semi-industriales que por sus características resulten incompatibles con el uso residencial, generando zonas de transición entre aquéllas de uso residencial propiamente dicho y las específicamente industriales, mencionadas en el Capítulo VIII.

Artículo 153. Condiciones dimensionales de las parcelas.

A.—Superficies.

— Parcela mínima: Será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).

— Parcela máxima: Sobre cada manzana se podrá intervenir de forma unitaria sobre todas o algunas de las parcelas destinadas a naves adosadas. De esta forma se podrá levantar una o varias edificaciones con carácter unitario de proyecto único, pudiéndose subdividir la edificación en tantas naves para su venta o alquiler, como permitan las características de la construcción.

B.—Linderos.

— Frente mínimo: ocho metros (8 m.).

— Frente máximo: Será el frente de la manzana, según lo especificado en el apartado anterior.

Artículo 154. Condiciones de situación y forma de la edificación.

A.—Separación a linderos y retranqueos.

— A lindero exterior. La edificación quedará alineada en vial, siendo por tanto el retranqueo nulo.

— A linderos interiores. La edificación quedará adosada a los linderos laterales, respetándose en todo caso las líneas de edificación grafiadas en el plano de Calificación.

— Cuando el ancho de la manzana supere los cincuenta metros (50 m.) se permitirá la creación de un paso peatonal de ancho mínimo (5 m.).

Artículo 155. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

A.—Ocupación máxima.

Superficie de ocupación máxima de la parcela será el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

B.—Ocupación bajo rasante.

Se permitirá la ocupación con una planta sótano que podrá ocu-

par la totalidad de la parcela. No se permitirá la Planta Sótano como estancia vividera.

Artículo 156. Altura de edificación.

La altura máxima de las naves será de seis metros (6,00 m.) excluido el cuerpo de cubierta. No obstante, en todas las parcelas se permitirá la construcción de un primer cuerpo edificado de dos plantas de altura, a todo lo largo del frente de la parcela, con una superficie máxima del treinta por ciento (30%) de la superficie edificable de la parcela. Este cuerpo edificado se dedicará a una única vivienda complementaria del uso industrial, o bien a oficinas, exposición y/o venta. La altura máxima admisible en estos casos será de siete metros (7 m.) medidos desde la rasante del terreno hasta la cara superior del último forjado.

Artículo 157. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad neta de cada parcela vendrá dada por los parámetros de ocupación y número de plantas.

Artículo 158. Condiciones de uso.

A.—Residencial privado.

Permitido el grupo 1, admitido como uso compatible, complementario al uso industrial y siempre para uso exclusivo del personal de la empresa. El edificio constará de dos alturas (PB+1).

La vivienda deberá quedar perfectamente integrada en el edificio industrial.

B.—Industria y almacenaje.

Permitidos los grupos 1 y 2 en situación D o E.

En cualquier caso deberá demostrarse en el proyecto con el que solicite licencia de apertura que se han adoptado las medidas correctoras precisas que amorticen que no se producen molestias para el vecindario.

C.—Terciarios.

C.1.—Comercial.

Permitido el grupo 1, como uso complementario al industrial.

C.2.—Administrativo privado y oficinas.

Sólo se admitirán oficinas vinculadas a la industria a la que sirvan.

C.3.—Hostelería.

Sólo se permitirá bar o cafetería con servicio de comidas y como apoyo al uso industrial.

D.—Equipamientos.

D.1.—Deportivo.

Prohibido en todas sus categorías.

D.2.—Asistencial.

Prohibido en todas sus categorías.

D.3.—Religioso.

Prohibido en todas sus categorías.

D.4.—Educativo y cultural.

Prohibido en todas sus categorías.

D.5.—Administrativo público.

Prohibido en todas sus categorías.

D.6.—Espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todas sus categorías.

E.—Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Permitidos todos los grupos.

Artículo 159. Condiciones particulares de estética.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración en el entorno en que se sitúen.

Los paramentos que sean visibles desde la calle o espacios públicos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sea como la de las fachadas residenciales, aunque la disposición y dimensiones de los huecos se hallará en consonancia con el uso del edificio.

CAPITULO IX

ORDENANZA 7: ZONA INDUSTRIAL

Artículo 160. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como tal en el Plano de Calificación del Suelo Urbano.

Artículo 161. Definición.

En el presente Capítulo se regula la construcción de instalaciones industriales.

Artículo 162. Condiciones dimensionales de las parcelas.

A.—Superficies.

— Parcela mínima: Será de doscientos metros cuadrados (200 m2).

— Parcela máxima: Sobre cada manzana se podrá intervenir de

forma unitaria sobre todas o algunas de las parcelas destinadas a naves adosadas. De esta forma se podrá levantar una o varias edificaciones con carácter unitario de proyecto único, pudiéndose subdividir la edificación en tantas naves para su venta o alquiler, como permitan las características de la construcción.

B.—Linderos.

- Frente mínimo: diez metros (10 m.).
- Frente máximo: Será el frente de la manzana, según lo especificado en el apartado anterior.

Artículo 163. Condiciones de situación y forma de la edificación.

A.—Separación a linderos y retranqueos.

- A lindero exterior. La edificación quedará alineada en vial, siendo por tanto el retranqueo nulo.
- A linderos interiores. La edificación quedará adosada a los linderos laterales, respetándose en todo caso las líneas de edificación grafiadas en el plano de Calificación.
- Cuando el ancho de la manzana supere los cincuenta metros (50 m.) se permitirá la creación de un paso peatonal de ancho mínimo (5 m.).

Artículo 164. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

A.—Ocupación máxima.

Superficie de ocupación máxima de la parcela será el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

B.—Ocupación bajo rasante.

Se permitirá la ocupación con una planta sótano que podrá ocupar la totalidad de la parcela. No se permitirá la Planta Sótano como estancia vividera.

Artículo 165. Altura de edificación.

La altura máxima de las naves será de seis metros (6,00 m.) excluido el cuerpo de cubierta. No obstante, en todas las parcelas se permitirá la construcción de un primer cuerpo edificado de dos plantas de altura, a todo lo largo del frente de la parcela, con una superficie máxima del veinte por ciento (20%) de la superficie edificable de la parcela. Este cuerpo edificado se dedicará a una única vivienda complementaria del uso industrial, o bien a oficinas, exposición y/o venta. La altura máxima admisible en estos casos será de siete metros (7 m.) medidos desde la rasante del terreno hasta la cara superior del último forjado.

Artículo 166. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad neta de cada parcela vendrá dada por los parámetros de ocupación y número de plantas.

Artículo 167. Condiciones de uso.

A.—Residencial privado.

Permitido el grupo 1, admitido como uso compatible, complementario al uso industrial y siempre para uso exclusivo del personal de la empresa. El edificio constará de dos alturas (PB+1).

La vivienda deberá quedar perfectamente integrada en el edificio industrial.

B.—Industria y almacenaje.

Permitidos los grupos 1 y 2 en situación D o E.

En cualquier caso deberá demostrarse en el proyecto con el que solicite licencia de apertura que se han adoptado las medidas correctoras precisas que amorticen que no se producen molestias para el vecindario.

Se admite el grupo 3 siempre que se establezca con las limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en esta Normativa o en cualquier otra disposición municipal, autonómica o estatal.

C.—Terciarios.

C.1.—Comercial.

Permitido el grupo 1, como uso complementario al industrial.

C.2.—Administrativo privado y oficinas.

Sólo se admitirán oficinas vinculadas a la industria a la que sirvan.

C.3.—Hostelería.

Prohibido en todas sus categorías.

D.—Equipamientos.

D.1.—Deportivo.

Prohibido en todas sus categorías.

D.2.—Asistencial.

Prohibido en todas sus categorías.

D.3.—Religioso.

Prohibido en todas sus categorías.

D.4.—Educativo y cultural.

Prohibido en todas sus categorías.

D.5.—Administrativo público.

Prohibido en todas sus categorías.

D.6.—Espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todas sus categorías.

E.—Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Permitidos todos los grupos.

Artículo 168. Condiciones particulares de estética.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración en el entorno en que se sitúen, y los paramentos que sean visibles desde la calle o espacios públicos deberán tratarse de forma que su aspecto general y calidad sean como los de las fachadas habituales en la zona residencial, aunque la disposición y dimensiones de los huecos se hallará en consonancia con el uso del edificio.

TITULO VIII

NORMATIVA EN EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 169. Ambito de aplicación.

Estas Normas serán aplicables en la totalidad del suelo clasificado como «No Urbanizable». Por exclusión, es la superficie del término municipal no incluido en el interior de la línea de Delimitación de Suelo Urbano, quedando por tanto excluidos del proceso de desarrollo urbano.

Artículo 170. Alcance y Contenido.

La regulación del Suelo No Urbanizable en la Norma Subsidiaria tiene por objeto, en virtud del artículo 18 del Reglamento de Planeamiento, su preservación frente al proceso de desarrollo urbano y la protección, en su caso, de elementos y áreas del mismo.

La preservación del Suelo No Urbanizable frente al proceso urbanizador se establece mediante la regulación de usos y edificaciones autorizables en virtud de los artículos 15, 16 y 17 del R.D. Legislativo 1/1992.

La protección del Suelo No Urbanizable desarrolla una Normativa para las distintas áreas consideradas.

En las trasferencias 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.

Se establece como unidad mínima de cultivo, la definida en el Título II de la ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de Explotaciones Agrarias, entendiéndose por tal la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, tendiendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura de la comarca o zona.

Artículo 171. Zonificación.

En el Suelo No Urbanizable se hace una diferenciación de zonas según valores específicos que conduce a la siguiente calificación:

A.—Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Comprende los terrenos que por su interés ecológico, paisajístico, agrícola o proximidad a cauces y vías públicas es necesario arbitrar unas medidas protectoras que eviten su degradación o mal uso.

Se distinguen las siguientes:

— A.1.—Zonas de repoblación forestal.

— A.2.—Zonas de especial protección acogidas a la Ley de la Dehesa.

Están incluidas en este apartado las fincas de explotación ganadera y aquéllas que son cultivadas manteniendo la arboleda autóctona; generalmente son zonas de orografía uniforme y suave.

— A.3.—Zonas de matorral y monte alto - bajo.

Se incluyen las superficies en las que se mantiene la vegetación autóctona, fincas sin roturar y sin explotación.

— A.4.—Protección de carreteras.

Comprende una franja de protección siguiendo las indicaciones de la Ley 7/1995 del 27 de abril de Carreteras de Extremadura y Reglamento (R.D. 1.812/1994), zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

— A.5.—Protección de ríos, riveras y zonas húmedas.

En los márgenes del río Viar y en los arroyos señalados se incluye la totalidad del dominio público definida en la Ley de Aguas y una franja de policía de diferentes dimensiones según el carácter del cauce.

— A.6.—Protección de cañadas.

Comprende una franja de 37,5 metros a cada lado de las cañadas que recorren el término en distintas orientaciones quedando en algunos puntos cortadas.

B.—Suelo No Urbanizable con baja protección.

C.—Cortijos y edificación dispersa.

Es la edificación de carácter rural situada en término Municipal.

Artículo 172. Condiciones de uso.

Podrán autorizarse en forma limitada las siguientes actividades:

- Actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de la red viaria y obras públicas.
- Edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias.
- Uso residencial de vivienda unifamiliar aislada, sin posibilidad de transformación en núcleo de población.
- Instalaciones destinadas a Equipamientos Dotacionales y Servicios de carácter colectivo o públicos.

En ningún caso se considerará que han de emplazarse en el medio rural las siguientes edificaciones o instalaciones:

- A.—Viviendas. Salvo las que sirvan de apoyo a la actividad y cumplan lo especificado en el artículo 176 de la presente Normativa.
- B.—Industrias y almacenes, con las siguientes excepciones:
 - B.1.—Industrias que hayan de localizarse fuera del núcleo urbano por aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.
 - B.2.—Industrias o almacenes que requieran parcela mayor de una hectárea y cuya superficie construida no supere el 5% de la superficie de la parcela.
- C.—Actividades terciarias o equipamiento comunitario al servicio de la población del núcleo urbano.

La superficie máxima ocupada por las edificaciones e instalaciones objeto de este artículo será del 20% de la superficie de la parcela, con la excepción del apartado B.2. anterior.

Los usos industriales, además de la aplicación del Reglamento de Actividades, Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, y la calificación de su actividad, deberán obtener informe favorable de la Agencia de Medio Ambiente sobre adecuación del uso, quedando obligado a cumplir las medidas correctoras y la distancia mínima

que se le exija respecto al suelo calificado como residencial. En el caso de instalaciones preexistentes, deberán cumplir este requisito de forma que de no obtener dicho informe favorable o no dar cumplimiento a sus requisitos, dicho uso quedará prohibido.

Las solicitudes de construcciones afectadas por las zonas de protección de carreteras, requerirán del correspondiente informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.

Artículo 173. Condiciones generales de la edificación.

A.—Parcela mínima.

La parcela mínima necesaria para cualquier tipo de actividad constructiva será la que se contempla en cada una de los diferentes tipos de suelo, debiendo quedar afectada en su totalidad a la construcción.

B.—Linderos.

Las construcciones deberán poseer un carácter de edificaciones aisladas, separándose de los límites de la parcela al menos de 10 metros.

C.—Altura.

El número de plantas será una, con una altura máxima de 5 metros en su punto más alto.

Esta altura sólo podrá ser superada en casos de construcción de torretas y silos de cereales. En edificios industriales y agrícolas se admite la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 50% de la superficie ocupada por la planta inferior.

D.—Edificabilidad.

La edificabilidad se fijará en función del grado de protección del sector y de la superficie mínima de parcela.

Artículo 174. Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de la red viaria y obras públicas.

La ubicación de las instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento o servicio de las obras públicas, cuando no resulte impuesta por condiciones de funcionalidad de las mismas, deberá ser justificada, frente a otras posibles localizaciones alternativas, en razón de su adecuación a las condiciones del territorio y del paisaje.

Las instalaciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas se entenderán en todos los casos como de carácter provisional, de-

biéndose precisar el plazo en que deberán ser demolidas o demanteladas y las medidas previstas para la restauración del suelo afectado.

A los efectos de la regulación del Suelo No Urbanizable, se considerarán como instalaciones al servicio de las obras públicas, las estaciones de servicio, básculas, puestos de socorro, etc. En ningún caso tendrán esta consideración las instalaciones de carácter terciario, residencial o industrial.

Artículo 175. Condiciones particulares de las edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias.

Las explotaciones destinadas a explotaciones agropecuarias deberán estar al servicio exclusivo de la finca en que se ubiquen.

En el caso de explotaciones ganaderas intensivas cuyas dimensiones superen las fijadas en el Anexo II, la autorización de la edificación correspondiente requerirá un estudio de impacto ambiental detallado y la incorporación en su caso de las medidas correctoras necesarias, tal y como se establece en el Decreto 16 de abril 1991 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente.

Artículo 176. Condiciones particulares de las edificaciones de uso residencial de vivienda unifamiliar aislada, sin posibilidad de transformación de núcleo de población.

Los edificios destinados a vivienda unifamiliar serán autorizables en el Suelo No Urbanizable siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 16.3. R.D. Legislativo 1/1992.

La edificación ocupará una superficie no mayor del 10% de la parcela, quedando el resto de la parcela destinado a labores agrícolas, o bien como superficie ajardinada. Se permiten edificios auxiliares, de una planta como máximo destinados a almacenaje de los aperos de labranza.

La altura máxima admitida será de una planta con un límite de 3,50 m., para el forjado de planta baja y 5,00 m para el punto de coronación de la cubierta.

Artículo 177. Condiciones particulares de las edificaciones destinadas a Equipamientos Dotacionales y Servicios de carácter colectivo o públicos.

La autorización en Suelo No Urbanizable de las edificaciones e instalaciones objeto de este artículo requerirán la doble condición de declaración de utilidad pública o interés social y de necesidad de ubicación en Suelo No Urbanizable, así como la tramitación del expediente de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 16.3. del R.D. Legislativo 1/1992.

La declaración de utilidad pública o interés social corresponde a las administraciones competentes.

Artículo 178. Competencias.

Podrán autorizarse directamente por el Ayuntamiento construcciones de carácter agrícola que guarden relación con la explotación o mantenimiento de una finca y las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas, siempre que se encuentren fuera de la zona de protección definida en el artículo 171.

Artículo 179. Parcelaciones.

No podrá realizarse la división simultánea o sucesiva de terrenos en parcelas con fines urbanísticos o que puedan originar núcleos de población.

Se consideran indivisibles las parcelas con superficie inferior a la establecida como unidad mínima de cultivo para explotaciones agrarias de secano y regadío en la legislación agraria.

Una parcelación no podrá originar parcelas de superficie menor que la mínima.

No se permite la segregación de una superficie menor que las citadas en el punto anterior, a no ser que se una a otra parcela que cumpla los requisitos considerados como mínimos.

Artículo 180. Concepto de «NUCLEO DE POBLACION».

Se entiende por «NUCLEO DE POBLACION» todo asentamiento de población, edificación o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos o infraestructuras comunes o de dependencia entre ellas.

Artículo 181. Requisitos del Núcleo de Población.

Para que una agrupación de edificaciones constituya un núcleo de población deberán cumplirse al menos dos de los siguientes requisitos:

- 1.—Que más de cuatro edificaciones independientes estén construidas en una superficie de terreno incluido en un círculo de 200 metros de radio.
- 2.—Que la separación media entre los edificios sea menor de 100 metros.
- 3.—Que compartan los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y acceso rodado al menos tres edificaciones.

— 4.—Que la densidad edificatoria sea de dos viviendas por hectárea o tres viviendas cada dos hectáreas.

Artículo 182. Normas de protección.

A.—Líneas de Alta Tensión.

No podrán constituirse edificios ni realizar plantaciones de árboles bajo los tendidos de alta tensión ni en sus proximidades a una distancia menor de la que establece el Reglamento de Líneas de Alta Tensión en función de la tensión de la línea.

De cualquier forma no se podrá edificar a menos de 5 metros ni realizar plantaciones de masas arbóreas a menos de 2 metros de la proyección vertical del tendido.

B.—Reservas de Agua.

En la totalidad del Término Municipal será de aplicación la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de agosto para la regulación, administración, concesiones y utilización de las aguas, tanto superficiales como subterráneas, así como para la definición de cauces márgenes, terrenos inundables y acuíferos subterráneos.

C.—Cauces públicos.

En las zonas colindantes con cauces públicos se realizará el deslinde de la franja de dominio público por el organismo competente, en este caso la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, aplicando el Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998 de 24 de julio).

D.—Basureros y escombreras.

Para la instalación de los basureros se tendrán en cuenta la dirección de los vientos dominantes y la situación de los núcleos de población existentes tanto en el término municipal como en los términos contiguos.

La distancia de los basureros a cualquier núcleo de población será al menos de 2 km., situándose en lugares de fácil acceso pero poco visibles desde zonas habitadas o de tránsito. Se recomienda la instalación y utilización de compactadores o incineradores de contaminación atmosférica controlada.

El vertido de escombros será controlado por el Ayuntamiento, fijándose un lugar que no suponga perjuicio para la comunidad.

E.—Industrias insalubres, nocivas y peligrosas.

La instalación de industrias o actividades calificadas como «insalubres, nocivas o peligrosas» según el Reglamento específico, Decreto 4.414/61 de 30 de Noviembre, no podrán instalarse a una distan-

cia menor a 2.000 metros de cualquier núcleo de población. Los cebaderos de cerdos (explotaciones intensivas de carácter industrial) son considerados en este apartado.

Artículo 183. Actos sometidos a licencia municipal.

Con el fin de hacer posible la aplicación de las medidas de protección objeto de este Capítulo, quedarán sometidas a licencia municipal, además de los actos definidos en el artículo 242 del R.D. Legislativo 1/1992 y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística, los siguientes:

- Vertederos y depósitos de residuos o desechos.
- Captación de aguas subterránea o superficial.
- Actividades extractivas.
- Cerramiento con fines cinegéticos y obras o instalaciones en cauces naturales que afecten a la libre circulación de fauna piscícola.
- Cerramientos lindantes con vías pecuarias.

El otorgamiento de la licencia municipal requerirá la previa autorización o concesión administrativa para aquellas actuaciones sujetas a dicho requisito por la legislación sectorial aplicable, ya sea en razón de la naturaleza o del lugar en que se ubique.

CAPITULO II

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION ZONAS DE REPOBLACION FORESTAL

Artículo 184. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Zonas de Repoblación Forestal en el Plano 1.2. Planos de Ordenación: Usos del Suelo en el Territorio.

Artículo 185. Condiciones de uso.

Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización como explotación agrícola.

Artículo 186. Edificabilidad.

No se admite ningún tipo de edificación de carácter permanente, cualquiera que sea su utilización.

Artículo 187. Parcelaciones y cambios de titularidad.

No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores a 25.000 m², debiéndose solicitar licencia previa al Ayuntamiento.

Cualquier cambio de titularidad deberá comunicarse al Ayuntamiento.

CAPITULO III

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION ZONAS ACOGIDAS A LA LEY DE LA DEHESA

Artículo 188. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Zonas acogidas a la Ley de la Dehesa en el Plano 1.2. Planos de Ordenación: Usos del Suelo en el Territorio.

Queda incluido en este concepto las fincas de explotación agrícola y ganadera acogidas a la Ley de la Dehesa.

Artículo 189. Condiciones de uso.

- 1.—Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización prioritaria como explotación agrícola y ganadera.
- 2.—Construcciones asociadas a las actividades agrícolas y ganaderas.
- 3.—Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras.
- 4.—Edificaciones e instalaciones de interés público e interés social.
- 5.—Vivienda unifamiliar de carácter aislado.

Artículo 190. Edificabilidad.

La parcela mínima edificable tendrá una superficie de 25.000 m².

La edificabilidad será:

- Edificios de carácter residencial: 0,01 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela.
- Edificios industriales y agrícola: de 0,10 m²/m².
- Instalaciones de carácter o utilización pública no incluidas en la condición de uso anterior, sean de titularidad pública o privada: de 0,05 m²/m².

Artículo 191. Parcelaciones y cambios de titularidad.

No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores de 25.000 m², superficie considerada como parcela mínima, debiéndose solicitar licencia previa al Ayuntamiento. Cualquier cambio de titularidad deberá comunicarse al Ayuntamiento.

CAPITULO IV

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION ZONAS DE MATORRAL Y MONTE ALTO-BAJO

Artículo 192. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Zonas de Matorral y Monte Alto-Bajo en el Plano 1.2. Planos de Ordenación: Usos del Suelo en el Territorio.

Artículo 193. Condiciones de uso.

- Uso derivado de su carácter ganadero: Se mantiene su utilización prioritaria como explotación ganadera.
- Construcciones asociadas a las actividades agrícolas, ganaderas o cinegéticas.
- Vivienda unifamiliar de carácter aislado.

Artículo 194. Edificabilidad.

La parcela mínima edificable tendrá una superficie de 25.000 m².

La edificabilidad será:

- Edificios de carácter residencial: 0,01 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela.
- Edificios agrícolas y cinegéticos: de 0,10 m²/m².

Artículo 195. Parcelaciones y cambios de titularidad.

No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores de 25.000 m², superficie considerada como parcela mínima, debiéndose solicitar licencia previa al Ayuntamiento.

Cualquier cambio de titularidad deberá comunicarse al Ayuntamiento.

CAPITULO V.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION CARRETERAS

Artículo 196. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Protección Carreteras en el Plano 1.2. Planos de Ordenación: Usos del Suelo en el Territorio.

Comprende una franja de protección siguiendo las indicaciones de la Ley 7/1995 de 27 de abril de Carreteras de Extremadura

y Reglamento (R.D. 1812/94), zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación, en función del carácter de la vía.

Artículo 197. Normativa aplicable.

Será aplicable en toda su extensión la vigente Ley 7/1995 de 27 de abril de Carreteras de Extremadura y el Reglamento General (R.D. 1812/94).

1.—Serán de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 m. en el resto de carreteras consideradas como básicas, intercomarcales y locales y de dos metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En esta zona sólo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.

La Administración titular de la vía, excepcionalmente, sólo podrá autorizar obras o instalaciones en la zona de dominio público cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general que así lo exija.

2.—La zona de servidumbre de carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mimas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 m. en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 6 m. en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas en horizontal desde las mencionadas aristas.

En las zonas de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en el Capítulo V de la mencionada Ley.

En todo caso, la Administración titular de la vía podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera y para la construcción, conservación y explotación de la carretera.

3.—La zona de afección de carreteras consistirá en dos franjas de

terreno a ambos lados de las mimas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, de 35 m., en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de 20 m. en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas desde las mencionadas aristas.

La realización en la zona de afección de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, el vertido de residuos, plantar o talar árboles, requerirá la autorización de la Administración titular de la carretera sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en el Capítulo V de la mencionada Ley.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación, mejora, previa la autorización correspondiente, 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 aquéllas comporten puedan ser tenidos a efectos expropiatorios, todo ello así mismo sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el Capítulo V de la mencionada Ley.

4.—A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea de edificación se sitúa a 50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y variantes de población, de 25 m., en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de 15 m. en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

5.—Travesías: se consideran tramos urbanos de las carreteras aquellos que discurran por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento urbanístico. Las carreteras provinciales de Trasierra a Llerena (BA-V-1661) y Casas de Reina a Trasierra (BA-V-1603), en el tramo correspondiente al casco urbano, se califican dentro de esta categoría.

En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la Administración titular de la carretera corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicha Administración titular, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la mencionada Ley.

En las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos, excluidas las travesías y siempre que no afecte a la seguridad vial, las autorizaciones de usos y obras las otorgarán los Ayuntamientos, si bien, cuando no estuviera aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico o la actuación no se halle sometida a licencia urbanística, deberán aquéllos recabar, con carácter previo, informe de la Administración titular de la carretera.

En las travesías de carreteras corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones en las zonas de servidumbre y afección, siempre que no afecte a la seguridad vial.

CAPITULO VI

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION RIOS, RIVERAS Y ZONAS HUMEDAS

Artículo 198. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Protección de Ríos, Riveras y Zonas Húmedas en el Plano 1.2. Planos de Ordenación: Usos del Suelo en el Territorio.

Comprende la totalidad del suelo de dominio público considerado como tal por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Artículo 199. Normativa aplicable.

Será aplicable en toda su extensión la vigente Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 y el Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998 de 24 de julio).

Según esta Ley se denominan cauces, riberas y márgenes, de una corriente natural de agua, continua o discontinua, los siguientes terrenos:

— Cauce es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

— Ribera es el terreno de cauce comprendido entre el nivel de las aguas bajas y el nivel de las máximas crecidas ordinarias.

— Margen es la franja de terreno que linda con el cauce. En los márgenes se delimitan las siguientes zonas:

* La zona de servidumbre es una franja de 5 m. adosada al cauce, para uso público.

* La zona de policía es una franja de 100 m. adosada al cauce incluida la zona de servidumbre.

Todas las actuaciones vinculadas con los cauces naturales y sus márgenes, deberán estar de acuerdo con las prescripciones citadas en la Ley de Aguas 25/89 y en su Reglamento del Dominio Hidráulico (R.D. 849/86) y tras ser redactados los correspondientes Proyectos de Urbanización o de Obra concretos sean tenidas en cuenta los siguientes preceptos, en la medida que corresponda su aplicación:

— Respetar la Zona de Servidumbre de 5 m de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas. (Art. 6 al 8 del Reglamento).

— Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la Zona de Policía de 100 m de anchura paralelas a los cauces (Art. 6 al 9 y del 78 al 82 del Reglamento):

* Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.

* Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.

* Extracciones de áridos.

* Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.

* Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

— De acuerdo con el Art. 67-9 del Plan Hidrológico de Cuenca aprobado por R.D. 1665/98 de 24 de julio y a fin de proteger a personas y bienes, es aconsejable que la expansión y ordenación urbana respete las Zonas Inundables, mientras que, desde el Plan Hidrológico Nacional o instrumento legal equivalente, se promueva la obligatoriedad de tenerlas en consideración y se establezca las limitaciones de uso de dichas Zonas, considerándose con tal, las delimitadas por los niveles teóricos de las aguas en avenidas de periodos de retorno de 500 años (Art. 14 del Reglamento).

— Obtener autorización/concesión previa del Organismo de Cuenca, para el uso o las obras dentro del Dominio Público Hidráulico (Art. 51 al 77; 126 al 127 y 136 del Reglamento).

— Obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (Art. 122 al 125 del Reglamento) o aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año (Art. 184 al 188 del Reglamento). Realizar la comunicación para aguas públicas subterráneas con volumen inferior a 7.000 m³/año (Art. 84 al 88 del Reglamento) o la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (D.T. 2.^a, 3.^a y 4.^a de Ley).

— Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar el vertido de aguas y productos residuales (Art. 245 y siguientes del Reglamento). La perceptiva autorización para efectuar

vertidos susceptibles de contaminar el Dominio Público Hidráulico (tanto en lo referente a aguas superficiales como subterráneas), deberá tramitarse ante el Organismo de Cuenca correspondiente, recordándose al causante de dicho vertido su obligación (de acuerdo con lo establecido en los artículos 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico).

— La autorización de cualquier obra situada a una distancia menor de 200 metros del límite de las aguas bajas o a un desnivel menor a diez metros respecto de la cota del citado límite, requerirá previamente el deslinde del cauce en ambas márgenes.

— La autorización de cualquier obra o actividad en los cauces y en la zona de policía de las riberas requerirá Estudio de Impacto Ambiental al objeto de garantizar que no se dificulte el curso de las aguas durante las crecidas ordinarias y no ordinarias, y no se afecte a la calidad de las aguas ni a la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

Artículo 200. Edificabilidad.

Los edificios existentes quedan fuera de ordenación, no pudiéndose realizar en ellos obras de consolidación, ampliación o cambio de uso.

CAPITULO VII

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION CAÑADAS

Artículo 201. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Protección Cañadas en el Plano 1.2. Planos de Ordenación: Usos del Suelo en el Territorio.

Artículo 202. Normativa aplicable.

Ante la reciente entrada en vigor de la Ley de 3/1995 del 23 de marzo, que establece claramente el dominio de las Comunidades Autónomas sobre las Vías Pecuarias, a las que también compete su conservación y defensa, así como su clasificación, deslinde, amojonamiento, desafectación y cualesquiera otro acto relacionado con las mismas; sólo corresponde a estas Normas el referir a dicha Ley todas aquellas cuestiones vinculadas con Vías Pecuarias.

En cualquier caso, la actuación y/o la regulación en todo lo referente a estas vías quedará a cargo de la Consejería de Agricultura, Industria y Comercio de la Junta de Extremadura.

CAPITULO VIII

SUELO NO URBANIZABLE DE BAJA PROTECCION

Artículo 203. Delimitación.

Están incluidas las zonas de cultivos de secano, eriales y pastos existentes en el término. Zonas integradas por el área identificada como Suelo No Urbanizable de Baja Protección: Olivar y Secano en el Plano 1.2. Planos de Ordenación: Usos del Suelo en el Territorio.

Artículo 204. Condiciones de uso.

- Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización prioritaria como explotación agrícola y ganadera.
- Construcciones asociadas a las actividades agrícolas y ganaderas.
- Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras.
- Edificaciones e instalaciones de interés público e interés social.
- Vivienda unifamiliar de carácter aislado.

Artículo 205. Edificabilidad.

La edificabilidad será:

- Edificios de carácter residencial: 0,02 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela.
- Edificios industriales y agrícolas: de 0,10 m²/m².
- Instalaciones de carácter o utilización pública o privada: de 0,05 m²/m².

Artículo 206. Parcelaciones y cambios de titularidad.

No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores a 10.000 m², superficie considerada como parcela mínima, debiéndose solicitar licencia previa al Ayuntamiento.

Cualquier cambio de titularidad deberá comunicarse al Ayuntamiento.

CAPITULO IX

CORTIJOS Y EDIFICACION DISPERSA

Artículo 207. Delimitación.

Quedan incluidos en este apartado la edificación agrupada bajo el calificativo de cortijo y la edificación aislada existentes en el término.

Artículo 208. Cortijos.

Quedan bajo este concepto las agrupaciones de edificios situados en el interior de una finca considerados como inherentes a su explotación.

Las edificaciones existentes podrán rehabilitarse, consolidarse y reconstruirse, pudiéndose también realizar construcciones de nueva planta siempre que queden afectadas a la finca matriz y que mantengan el carácter agrícola. Deberán de cumplir la tramitación exigida en el artículo 16.3 del T.R.L.S., así como la normativa específica en función de la zona en la que se encuentren.

Artículo 209. Edificación diseminada.

Se incluyen en este apartado las edificaciones rurales afectadas a fincas, estén o no abandonadas o en estado ruinoso y las viviendas de segunda residencia con una antigüedad superior a 4 años contados a partir de la aprobación definitiva.

Podrán realizarse obras de rehabilitación, consolidación, reconstrucción o ampliación, siempre que éste no aumente la superficie construida en más del 25% de la existente. Deberán de cumplir la tramitación exigida en el artículo 16.3 del T.R.L.S., así como la normativa específica en función de la zona en la que se encuentren.

Artículo 210. Normativa aplicable.

Se deberán cumplir las reglas exigidas en el artículo 16.3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/1992, en consecuencia:

— 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... Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

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 la posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el procedimiento establecido en el presente artículo 16.3.

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

TITULO VII**CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACION****CAPITULO I****DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL****Artículo 211. Ambito de aplicación.**

Estas Normas serán de aplicación en el espacio de dominio público en Suelo Urbano.

Artículo 212. Ejecución.

Para la ejecución de cualquier tipo de urbanización sea de promoción pública o privada, será preceptiva la elaboración del correspondiente proyecto y su aprobación por el organismo competente.

En ningún caso las actuaciones urbanizadoras podrán alterar las condiciones y determinaciones que sobre clasificación y ordenación urbanística establecen estas Normas.

En Suelo No Urbanizable no se permite ningún tipo de actuación urbanizadora, salvo las actuaciones tramitadas con arreglo a la Normativa contenida en las presentes Normas Subsidiarias.

CAPITULO II**CONDICIONES DE URBANIZACION DE LA RED VIARIA****Artículo 213. Tipos de vías.**

En cuanto a la ordenación y jerarquización viaria a efectos de la urbanización y ordenación del sistema se distinguen los siguientes tipos de vías y situaciones:

— Vías urbanas: se localizan en el medio urbano consolidado o de futura ocupación en zonas no consolidadas. Se hará distinción entre vías existentes y de futura ejecución y entre vías de tráfico rodado o peatonal.

— Caminos y vías pecuarias: localizadas en el Suelo No Urbanizable, responden a funciones propias del medio rural.

Las vías contenidas en el primer grupo cumplirán obligatoriamente las determinaciones que a continuación se establecen.

Artículo 214. Determinaciones referentes a vías en medio urbano.

Se atenderá a las siguientes situaciones:

A.—Vías existentes: Se repondrá el pavimento en mal estado y aunque se mantienen las rasantes actuales se propone la reforma o adecuación de las pendientes de entradas a viviendas y

el aterrazamiento de algunas de estas vías para mejorar el tránsito peatonal.

Al realizar cualquier tipo de obras se revisarán las redes de abastecimiento y saneamiento, realizando en ellas las obras necesarias de sustitución o reparación y reforma para adecuarlas a las necesidades actuales de la zona.

B.—Vías de futura creación: Se distinguen los siguientes niveles.

— B.1.—Vías de tráfico rodado primarias o principales: son las que configuran la estructura urbana de las zonas incorporadas al Suelo Urbano a través de las Unidades de Ejecución y las resultantes de ensanchamientos de espacios de dominio público, como caminos y cauces, en zonas sin consolidar.

Anchura mínima 10 m., distribuida de la siguiente forma:

Calzada tráfico rodado: 6,00 m.

Banda de aparcamiento: 2,00 m.

Acerados: dos Acerados de: 1,00 m.

— B.2.—Vías secundarias de acceso a las diferentes áreas:

Anchura mínima 8,00 m., distribuida de la siguiente forma:

Calzada tráfico rodado: 6,00 m.

Acerados: dos Acerados de: 1,00 m.

— B.3.—Vías peatonales:

Anchura mínima 4,00 m.

Artículo 215. Condiciones generales de urbanización.

Materiales aconsejados:

A.—Calzada de tráfico rodado:

Macadam con riego profundo de hormigón asfáltico, losas de hormigón o adoquinados con piedras naturales sobre firme de hormigón.

B.—Aceras y calles peatonales:

Piedras naturales o baldosas hidráulicas rematadas con bordillos de piedra naturales o de hormigón prefabricado.

Los radios mínimos en el eje de la calzada serán: en ángulos superiores a los 100º de 8,00 m., y en ángulos inferiores a los 100º de 15 m.

Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, papeleras, etc., así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa o de bebidas. Estos elementos se situarán de forma que no obstaculicen el paso de peatones ni

la circulación o el aparcamiento de vehículos. Su disposición y características deberán contar con la aprobación de la Oficina Técnica del Ayuntamiento.

CAPITULO III

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 216. Condiciones de potabilidad.

El agua de la red deberá cumplir las condiciones establecidas por Sanidad en cuanto a su potabilidad, depuración y coloración contenidos en el Decreto 1423/1982 de 18 de junio.

Artículo 217. Dotación mínima.

— Uso Doméstico: 180 l/habitante/día.

— Uso Industrial: 0,60 l/m²/día.

— Riego e incendios: 50 l/habitante/día.

Los diámetros mínimos de las conducciones de abastecimiento de agua serán los siguientes:

— Con carácter general: 60 mm.

— Si incorpora boca de riego: 80 mm.

— Si incorpora boca de incendio: 100 mm.

En todo proyecto se documentará de forma adecuada la disponibilidad de agua suficiente, indicándose fuente de procedencia y forma de captación.

Artículo 218. Criterios de diseño.

Si la presión fuera suficiente en el punto de toma de la red general, se podrá acometer a ésta directamente. Si la presión fuera insuficiente deberá disponerse un depósito regulador o grupo de hidroneumático de presión.

La presión estática máxima en cualquier punto de la red, no será superior a sesenta metros c.d.a. (metros de columna de agua). Si la presión en el punto de acometida a la red general fuera superior a sesenta metros c.d.a. se instalará una válvula reductora de presión.

La red de distribución se dispondrá siguiendo el trazado viario o los espacios públicos no edificables, con una organización preferentemente mallada.

La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso con el fin de que en caso necesario cualquiera de los sectores pueda quedar fuera de servicio. Al objeto de poder vaciar la red en caso de reparación o para labores de mantenimiento, se dispondrá en cada sector una llave de desagüe conectada a cauce natural o a

pozo de la red de alcantarillado, en cuyo caso se incorporará válvula de retención para evitar succiones.

La red de distribución se ubicará bajo el acerado. El cruce de la calzada se realizará por los menores puntos posibles disponiendo a tal fin conducciones de paso a través de la calzada que sirvan a conjuntos de arquetas de acometidas de la acera opuesta.

Las conducciones de abastecimiento de agua quedarán separadas de los conductos de otras instalaciones técnicas, las distancias mínimas, medidas entre las generatrices más próximas, que se indican en el siguiente cuadro:

	SEPARACION HORIZONTAL. CM	SEPARACION VERTICAL. CM
ABASTECIMIENTO	60	50
GAS	50	50
ELECTRICIDAD - ALTA	30	30
ELECTRICIDAD - BAJA	20	20
TELEFONIA	30	

La red de abastecimiento incorporará bocas de incendio con salida de 80 mm., cada 200 metros al menos. Deberán incorporarse bocas de incendio de acuerdo con los criterios que fije el Ayuntamiento, a través de su Oficina Técnica.

En todas las áreas de parques, jardines plazas, calles, etc., se instalarán bocas de riego. El consumo mínimo se considera 20 m³ por hectárea.

La bocas de riego se conectarán a la red general mediante tubería de 70 mm., de diámetro con sus correspondientes llaves de paso y piezas especiales.

Artículo 219. Dimensiones de los depósitos.

La capacidad mínima de los depósitos de regulación será la suficiente como para albergar la cantidad de agua necesaria para un día de abastecimiento a la población.

Artículo 220. Abastecimiento por pozos.

Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de filtración, pozos negros. Etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.

Los pozos deberán situarse a más de 1.000 m. de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier pozo contaminante.

Las aguas extraídas de dichos pozos deberán someterse a los análisis periódicos sobre sus condiciones de potabilidad que prevean los organismos administrativos competentes.

Se tendrán en cuenta las zonas de protección que marca el Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998 de 24 de julio).

CAPITULO IV

RED DE EVACUACION DE AGUAS

Artículo 221. Criterios de dimensionado.

El dimensionado de la red deberá quedar justificado en los correspondientes Proyectos Técnicos, adoptándose, entre otros, los criterios que se establecen en los apartados de este artículo.

Se fijan como diámetros mínimos de tuberías a utilizar en los viales de 30 cm y de 20 cm en acometidas domiciliarias.

Al objeto de evitar sedimentaciones y erosiones, las velocidades de las aguas residuales deberán quedar comprendidas entre 60 cm/seg y 3,50 m/seg. En caso de rebasar estos límites, deberán justificarse soluciones constructivas que atenúen las sedimentaciones y erosiones.

Artículo 222. Criterios de diseño.

La red se organizará preferentemente siguiendo el sistema unitario. Su trazado discurrirá por el viario y espacios públicos no edificables, adoptándose, a ser posible, pendientes iguales a las del terreno.

La red irá ubicada bajo acerado. Dispondrá conductos de paso a través de la calzada con sus correspondientes pozos de registro en la acera opuesta cada 50 m.

Se dispondrán pozos de registros en acometidas, encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección o dirección y, en todo caso, cada 50 m. Los pozos serán de sección circular cuando los conductos que acometan al mismo sean de diámetros inferiores o iguales a 60 cm. Serán de sección rectangular cuando los diámetros de los conductos sean superiores.

Se dispondrán cámaras de descargas en las cabeceras de la red.

Se dispondrán pozos de resalte cuando las diferencias de cotas de tubos que acometen al pozo sean igual o superior a 80 cm.

Se dispondrán sumideros de recogida de aguas de lluvias y riego a distancias no mayores de 50 m. y sin que la superficie de recogida exceda de 600 m².

En Suelo Urbano no se podrán verter fosas sépticas, salvo que se

utilicen como depuración previa al vertido a la red general de saneamiento. La fosa distará un mínimo de 5 m. de los límites de la parcela, estando situada en la zona más baja de la misma.

CAPITULO V

RED DE ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PUBLICO Y RED DE TELEFONIA

Artículo 223. Red exterior de electricidad y alumbrado público.

La red exterior de electricidad se diseñará y calculará de acuerdo con la normativa de la Compañía Suministradora y con los Reglamentos de Alta Tensión y Electrotécnicos de Baja Tensión.

El trazado de la red discurrirá por el viario y espacios públicos. Serán obligatoriamente subterráneas, debiendo ser sustituidas las actuales aéreas por otras subterráneas de manera progresiva.

En el cálculo del alumbrado público se tendrán en cuenta las recomendaciones de la «Comisión Internacional de Iluminación». Las luminarias y los soportes se atenderán a las determinaciones que establezca el Ayuntamiento, a través de su Oficina Técnica.

Artículo 224. Red de telefonía.

Los Proyectos de Urbanización incluirán la ejecución de la red de telefonía. Su trazado seguirá el del viario y espacios públicos no edificables, y serán obligatoriamente subterráneas. Su cálculo y diseño se atenderá a la normativa de la Compañía Telefónica.

TITULO VIII

ACTUACIONES EN SUELO URBANO

CAPITULO I

TIPOS DE ACTUACION

Se contemplan en este capítulo las actuaciones que se gestionarán de forma pública o privada en el proceso de desarrollo de las Normas Subsidiarias.

Se distinguen tres tipos de actuaciones:

- A.—Ampliación del Suelo Urbano.
- B.—Actuaciones aisladas.
- C.—Unidades de Ejecución.

A.—Ampliación del Suelo Urbano.

Se corresponde con las zonas de integración del suelo dentro del perímetro del casco urbano. Por su situación y accesos no precisan

la gestión de viales y la cesión de espacios en su proceso de desarrollo.

Su delimitación queda grafiada en los Planos de Ordenación: Delimitación del Suelo Urbano. Alineaciones y Rasantes (2.1 - 2.2) y Calificación del Suelo Urbano (3.1 - 3.2).

Se fijan así mismo las ordenanzas de aplicación en cada uno de los casos así como las alineaciones a tener en cuenta en el proceso de edificación.

B.—Actuaciones aisladas.

Se corresponde con las rectificaciones de alineaciones propuestas en el casco urbano. Fundamentalmente se concentran en puntos en los que no se cumplen las distancias mínimas previstas de los nuevos viales o en aquellos lugares en los que el proceso constructivo de las viviendas ha elegido arbitrariamente su alineación sin tener en cuenta el espacio urbano generado.

Su situación queda grafiada en los Planos de Ordenación: Delimitación del Suelo Urbano. Alineaciones y Rasantes (2.1 - 2.2) y Calificación del Suelo Urbano (3.1 - 3.2).

Se fijan así mismo las ordenanzas de aplicación en cada uno de los casos así como las alineaciones a tener en cuenta en el proceso de edificación.

C.—Unidades de Ejecución.

Se recogen a continuación los aspectos normativos de las Unidades de Ejecución definidas en las Normas Subsidiarias. Se incluyen las medidas estimadas de superficie, viarios cuando es el caso, zonas verdes y se señalan las cesiones del 15% del aprovechamiento lucrativo fijadas por la Ley.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

UNIDAD DE EJECUCION N.º 1. UE.1

Superficie bruta del área: 33.002 m2.

CESIONES

Cesión aproximada para viales: 6.206 m2.

Cesión zonas verdes / libre: 2.944 m2.

Cesión equipamiento: 1.626 m2.

TOTAL CESIONES: 10.776 m2.

APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento neto: 22.226 m2.

Usos: Ordenanza 3. Residencial de ensanche. Tipo II.

Sistema de actuación recomendado: Compensación.

Propiedad: Privada.

CONDICIONES PARTICULARES:

Objetivos: Facilitar el desarrollo de una gran zona de vacío de reciente calificación como urbana, en la que no se ha realizado la urbanización.

Los trámites a seguir serán reparcelación, realización de cesiones previstas y urbanización de los viales.

UNIDAD DE EJECUCION N.º 2. UE.2

Superficie bruta del área: 9.389 m2.

CESIONES

Cesión aproximada para viales: 1.951 m2.

Cesión zonas verdes / libre.

Cesión equipamiento.

TOTAL CESIONES: 1.951 m2.

APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento neto: 7.438 m2

Usos: Ordenanza 3. Residencial de ensanche. Tipo II.

Sistema de actuación recomendado: Cooperación.

Propiedad: Privada.

CONDICIONES PARTICULARES:

Objetivos: Cerrar el casco urbano, facilitando mayores aprovechamientos en una zona degradada.

Los trámites a seguir serán reparcelación y urbanización de los viales.

UNIDAD DE EJECUCION N.º 3. UE.3

Superficie bruta del área: 5.950 m2.

CESIONES

Cesión aproximada para viales: 1.438 m2.

Cesión zonas verdes / libre: 1.137 m2.

Cesión equipamiento.

TOTAL CESIONES: 2.575 m2.

APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento neto: 3.375 m2.

Usos: Ordenanza 2. Residencial de ensanche. Tipo I.

Sistema de actuación recomendado: Cooperación.

Propiedad: Privada.

CONDICIONES PARTICULARES:

Objetivos: Cerrar el casco facilitando mayores aprovechamientos en una zona de difícil crecimiento debido a las pendientes del terreno, creando espacios libres y calle peatonal.

Los trámites a seguir serán reparcelación, realización de cesiones previstas y urbanización de los viales.

UNIDAD DE EJECUCION N.º 4. UE.4

Superficie bruta del área: 23.032 m2.

CESIONES

Cesión aproximada para viales: 3.609 m2.

Cesión zonas verdes / libre: 1.522 m2.

Cesión equipamiento: 293 m2.

TOTAL CESIONES: 5.424 m2.

APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento neto: 17.608 m2.

Usos: Ordenanza 2. Residencial de ensanche. Tipo I.

Ordenanza 3. Residencial de ensanche. Tipo II.

Sistema de actuación recomendado: Cooperación.

Propiedad: Privada.

CONDICIONES PARTICULARES:

Objetivos: Facilitar el desarrollo de una gran zona de vacío, sin urbanización, dentro del casco urbano.

Los trámites a seguir serán reparcelación, realización de cesiones previstas y urbanización de los viales.

UNIDAD DE EJECUCION N.º 5. UE.5

Superficie bruta del área: 14.474 m2.

CESIONES

Cesión aproximada para viales: 458 m2.

Cesión zonas verdes / libre.

Cesión equipamiento.

TOTAL CESIONES: 458 m2.

APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento neto: 14.016 m2.

Usos: Ordenanza 2. Residencial de ensanche. Tipo I.

Ordenanza 3. Residencial de ensanche. Tipo II.

Sistema de actuación recomendado: Compensación.

Propiedad: Privada.

CONDICIONES PARTICULARES:

Objetivos: Facilitar el desarrollo de una gran zona de vacío dentro del casco urbano, en donde el paso del arroyo dificulta la ejecución.

Los trámites a seguir serán reparcelación, realización de cesiones previstas y urbanización de los viales.

EL D.O.E. EN MICROFICHAS

LA reproducción en MICROFICHAS del Diario Oficial de Extremadura se ofrece como una alternativa fácil y económica a los problemas de archivo y consulta que muchas veces presentan las publicaciones periódicas. Estas microfichas tienen unas dimensiones de 105 x 148 milímetros, con una reducción de 24x y una capacidad de 98 fotogramas.

Las MICROFICHAS DEL D.O.E. pueden adquirirse en la forma de serie completa (años 1980-1999) que comprende todos los ejemplares editados o por años sueltos a partir del año 1983.

Existe también un servicio de MICROFICHAS del D.O.E. que facilitará la reproducción en este soporte de todos los ejemplares que se vayan publicando a lo largo del año 2000, mediante envíos mensuales (12 envíos al año). La suscripción a este servicio es anual.

Para la adquisición de MICROFICHAS del Diario Oficial de Extremadura o suscribirse al mencionado servicio durante el año 2000 hay que dirigirse, indicando los datos de la persona o entidad a favor de la que debe hacerse el envío, a la siguiente dirección:

Consejería de Presidencia - Secretaría General Técnica - Paseo de Roma, s/n. - 06800-MÉRIDA (Badajoz)

Los precios de MICROFICHAS del Diario Oficial de Extremadura son los siguientes:

Suscripción año 2000 (envíos mensuales)	10.200 ptas.
Años 1980 a 1999 (ambos inclusive)	63.445 ptas.
Años 1983 a 1986 (cada uno)	1.020 ptas.
Años 1987 a 1989 (cada uno)	1.840 ptas.
Años 1990 a 1992 (cada uno)	2.655 ptas.
Años 1993 o 1994	5.610 ptas.
Años 1995 a 1998 (cada uno)	7.140 ptas.
Año 1999	10.200 ptas.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia

Secretaría General Técnica
Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA
Teléfono: (924) 38 50 16. Telefax: 38 50 90

NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2000

I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Los suplementos especiales (Suplemento E) se facilitarán a los interesados al precio de la Tasa establecida.

2. FORMA.

2.1. Cumplimente el MODELO 50 que facilitará la Administración del Diario Oficial o cualquiera de las Entidades colaboradoras.

2.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al Negociado de Publicaciones de la Consejería de Presidencia. Paseo de Roma, s/n., 06800 MÉRIDA (Badajoz).

3. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

3.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por los meses naturales que resten.

3.2. Las altas de las suscripciones, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada mes natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada mes, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

4. PRECIOS.

4.1. El precio de la suscripción para el año 2000, es de 13.770 pesetas. Si la suscripción se formaliza una vez iniciado el año, su importe será el que resulte de multiplicar el número de meses que resten para terminar el año natural por 1.150 pesetas.

4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 155 pesetas.

4.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 615 pesetas si tiene menos de 60 páginas y 1.530 pesetas si tiene 60 o más páginas.

4.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

5. FORMA DE PAGO.

5.1. El pago de las suscripciones se hará por adelantado. Los abonos se efectuarán en impreso normalizado MODELO 50 (Decreto 42/1990, de 29 de mayo, D.O.E. núm. 44 de 5 de junio de 1990), en cualquiera de las Entidades colaboradoras (Bancos: Atlántico, B.B.V., Central-Hispano, Santander, Comercio, Banesto, Exterior, Popular, Zaragozano, Extremadura, Pueyo, B.N.P., Madrid, Credit Lyonnais y Bankinter; Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja de Ahorros de Salamanca y Soria, la Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Postal de Ahorros, Caja Rural de Extremadura y Caja Rural de Almedrales), debiendo enviar del MODELO 50 el ejemplar I (blanco) al Negociado de Publicaciones.

5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.

5.3. En el MODELO 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura. (Código número 11003 - I).

6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

6. Las renovaciones para el ejercicio 2000 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero del 2000. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Presidencia

Secretaría General Técnica

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA
Teléfono: (924) 38 50 16. Telefax: 38 50 90

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Dr. Marañón, 2 - Local 7 - Cáceres

Franqueo Concertado 07/8



Precio ejemplar: 1.530 Ptas.