



CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO  
Y TRANSPORTES

*RESOLUCION de 19 de octubre 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  
Garganta la Olla.*

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL  
DE GARGANTA LA OLLA (CACERES)

NORMAS URBANISTICAS

I N D I C E

TITULO I. GENERALIDADES.

- Art. 1.—Marco Físico.
- Art. 2.—Abreviaturas.
- Art. 3.—Régimen y desarrollo de las Normas.
- Art. 4.—Publicidad del planeamiento.
- Art. 5.—Información a los particulares.
- Art. 6.—Interpretación de documentos.
- Art. 7.—Desarrollo de las Normas.

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO, JURIDICO Y DESARROLLO DEL  
SUE-LO.

- Art. 8.—Clasificación del suelo.

CAPITULO 1. El suelo urbano.

- Art. 9.—Disposiciones generales.
- Art. 10.—Desarrollo y gestión de las U.E.
- Art. 11.—Derechos y deberes generales de los propietarios del S.U.
- Art. 12.—Derechos y deberes generales de los propietarios de edificios.
- Art. 13.—Conservación de la Edificación.
- Art. 14.—Estado ruinoso de los edificios.
- Art. 15.—Modificaciones catastrales en S.U.

CAPITULO 2. El suelo urbanizable.

- Art. 16.—Generalidades sobre el S. Urbanizable.
- Art. 17.—Derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable.

CAPITULO 3. El suelo no urbanizable.

- Art. 18.—Generalidades sobre el suelo no urbanizable.
- Art. 19.— Derecho y deberes de los propietarios del S.N.U.

CAPITULO 4. Planeamiento de desarrollo.

- Art. 20.—Planes parciales. Requisitos, documentación, condiciones particulares
- Art. 21.—Planes especiales.

CAPITULO 5. Otros instrumentos de desarrollo.

- Art. 22.—Estudios de detalle.
- Art. 23.—Proyectos de Urbanización.
- Art. 24.—Ejecución de las obras de urbanización.

## TITULO III. TRAMITACION Y PROCEDIMIENTO.

## CAPITULO 1. Generalidades.

Art. 25.—Actos y sujetos sometidos a concesión de licencia.

Art. 26.—Tramitación de licencias, inspección y publicidad.

Art. 27.—Procedimiento.

## CAPITULO 2. Clases de licencias.

Art. 28.—Parcelaciones.

Art. 29.—Derribos.

Art. 30.—Vaciados y movimientos de tierras.

Art. 31.—Obra nueva.

Art. 32.—Urbanización.

Art. 33.—Reformas en edificios.

Art. 34.—Reformas en edificios fuera de ordenación.

Art. 35.—Apertura y uso.

Art. 36.—Actividades extractivas y prospectivas.

## TITULO IV. ORDENACION DE SISTEMAS.

Art. 37.—Ejecución de los sistemas generales.

Art. 38.—Sistema viario.

Art. 39.—Sistema de equipamientos y dotaciones.

Art. 40.—Sistema de zonas verdes y espacios libres.

Art. 41.—Sistema de infraestructuras, servicios básicos y viario local.

## TITULO V. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION.

## CAPITULO 1. Condiciones generales de aprovechamiento.

Art. 42.—Definiciones.

## CAPITULO 2. Condiciones generales de uso e higiene en la edificación.

Art. 43.—Usos de la edificación.

Art. 44.—Disposiciones generales.

Art. 45.—Uso de aparcamiento y servicios del automóvil.

Art. 46.—Uso residencial.

Art. 47.—Uso industrial.

Art. 48.—Uso comercial.

Art. 49.—Uso de oficinas.

Art. 50.—Equipamientos: cultural, espectáculos, salas de reunión, sanitario, religioso y deportivo.

Art. 51.—Uso agropecuario.

## CAPITULO 3. Condiciones estéticas y medioambientales.

Art. 52.—Condiciones generales.

Art. 53.—Condiciones particulares.

Art. 54.—Normas de protección del medio ambiente.

## CAPITULO 4. Condiciones particulares y ordenanzas del suelo urbano.

Art. 55.—Definiciones.

Art. 56.—Clave 01. Residencial en casco, sin huerto.

Art. 57.—Clave 04. Residencial en zonas de ensanche.

Art. 58.—Clave 06. Familiar intensiva.

Art. 59.—Clave 11. Industria compatible.

Art. 60.—Clave 21. Institucional y equipamientos públicos.

Art. 61.—Clave 31. Deportivo.

Art. 62.—Clave 41. Parques y jardines.

Art. 63.—Unidades de Ejecución.

Art. 64.—Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico-Artístico

## CAPITULO 5. Condiciones particulares y ordenanzas del suelo urbanizable.

Art. 65.—Suelo Urbanizable (S.U.B.)

Art. 66.—Régimen transitorio del suelo urbanizable.

## CAPITULO 6. Condiciones particulares y ordenanzas del suelo no urbanizable.

Art. 67.—Suelo No Urbanizable (S.N.U.)

Art. 68.—Clave 72. Suelo No Urbanizable de Protección ecológica y ambiental (S.N.U.E-A).

Art. 69.—Clave 73. Suelo No Urbanizable Protegido de interés agropecuario y forestal.

TITULO I  
GENERALIDADES

ARTICULO 1.—Marco físico.

Estas Normas Urbanísticas serán de aplicación en todo el ámbito ocupado por el término municipal de GARGANTA LA OLLA.

ARTICULO 2.—Abreviaturas.

Las abreviaturas empleadas a lo largo de estas Normas Urbanísticas tienen los siguientes significados:

L.S/98: Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley 6/1998 de 13 de abril.

L.S/92: Ley del Suelo y Ordenación Urbana. Texto Refundido R.D. 1/1192 de 26 de junio.

L. 13/97: Ley reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

R.P.: Reglamento de Planeamiento. R.D. 2159/1978 de 23 de junio.

R.G.: Reglamento de Gestión. R.D. 3288/1978 de 25 de agosto.

R.D.: Reglamento de Disciplina Urbanística. R.D. 2187/1978 de 23 de junio.

S.U.: Suelo Urbano.

S.U.B.: Suelo Urbanizable.

S.N.U.: Suelo No Urbanizable.

U.E.: Unidad de Ejecución.

P.P.: Plan Parcial.

E.D.: Estudio de Detalle.

P.U.: Proyecto de Urbanización.

P.G.O.U.: Plan General de Ordenación Urbana.

N.S.M.: Normas Subsidiarias de ámbito Municipal.

C.O.A.EX: Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

J.E.: Junta de Extremadura.

F.O.: Fuera de Ordenación.

R.S.C.L.: Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales

ARTICULO 3.—Régimen y desarrollo de las normas.

Las N.S.M. están integradas por los siguientes documentos:

Memoria de Información.

Memoria Justificativa.

Catálogo de elementos protegidos.

Normas Urbanísticas.

Planos de información.

Planos de Ordenación.

Las N.S.M. tienen vigencia indefinida, una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva.

Si las circunstancias lo exigen, se podrá modificar cualquier elemento de las N.S.M. La modificación de cualquiera de los elementos de las N.S.M. se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística, en especial con lo contenido en los artículos 128 y 129 de la LS/92, 160 a 163 del R.P.

ARTICULO 4.—Publicidad del planeamiento.

Todos los documentos de las N.S.M. son públicos. Tal y como dispone la LS/92 en su art. 133., y el art. 164 del R.P.

ARTICULO 5.—Información de los particulares.

La persona que se propusiera realizar actos sujetos a licencia y, en particular, los propietarios de las fincas, sus administradores y técnicos encargados de la redacción de proyectos podrán solicitar que los Ayuntamientos les informen por escrito, previo pago de las correspondientes tasas, sobre cualquier duda técnica a que pudiera dar lugar la aplicación de lo dispuesto en las normas para el caso concreto que se contemple. Las peticiones deberán ir acompañadas de un plano de situación de la finca o sector, sobre los planos de ordenación de las presentes N.S.M.

ARTICULO 6.—Interpretación de documentos.

Las determinaciones de las N.S.M. y concretamente, estas Normas Urbanísticas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

La información escrita prevalecerá sobre la gráfica. En caso de dudas, prevalecen las Normas Urbanísticas sobre los otros documentos escritos.

Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerán los de mayor detalle.

En todo caso, y como criterio general, prevalecerá siempre el más restrictivo, en aras a la mejor defensa del interés colectivo.

ARTICULO 7.—Desarrollo de las Normas.

Con objeto de completar las determinaciones de estas Normas, se elaborarán Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que habrán de respetar las previsiones y determinaciones de las presentes N.S.M.

Cuando no sea necesaria o no esté prevista la previa aprobación de los documentos mencionados en el párrafo anterior, las determinaciones de las N.S.M. serán de aplicación directa e inmediata.

## TITULO II

## REGIMEN URBANISTICO, JURIDICO Y DESARROLLO DEL SUELO

## ARTICULO 8.—Clasificación del suelo.

Las menciones a la clasificación del Suelo que se hacen en estas Normas Urbanísticas, se refieren a las señaladas gráficamente en los Planos de Ordenación.

A los efectos de aplicación de las N.S.M. la totalidad de los terrenos del municipio de GARGANTA se clasifican en los siguientes tipos de suelo:

Suelo Urbano.  
Suelo Urbanizable.  
Suelo No Urbanizable.

## CAPITULO 1.—EL SUELO URBANO.

## ARTICULO 9.—Disposiciones generales.

## 1.—Definición.

Constituye suelo urbano el comprendido dentro de la delimitación reflejada en la documentación gráfica a E 1:1000.

Se define como suelo urbano aquellos terrenos que disfrutan de las siguientes condiciones, simultáneas o alternativas:

- a) Los que reúnen la condición de solar por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- b) Terrenos con ordenación consolidada por ocupar la edificación existente al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma.
- c) Terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a ser desarrollados de acuerdo con estas N.S.M.

## 2. Clases de suelo Urbano.

Se distinguen dos subclases de suelo urbano:

1. Zonas de aplicación directa: Se definen como las áreas de suelo urbano que reúnen las condiciones a) o b) del apartado anterior. Para edificar deben solicitar licencia de acuerdo con lo previsto en estas Normas, habiendo, en su caso de cumplimentar la condición establecida en el Art. 14.1 de la LS/98.

2. Zonas englobadas en Unidades de Ejecución: Son aquellas áreas de intervención en las que, por carecer de los servicios totales que definen a un solar, por estar sometidas a transformación del régimen de ocupación del suelo, uso y/o de las edificaciones existentes, por su es-

tado de escaso desarrollo, es precisa una actuación previa a la concesión de licencias. La diferente casuística de cada U.E. obliga a un tratamiento diferenciado de las mismas en orden a la secuencia de su gestión y desarrollo, y para conseguir su plena integración como suelo urbano, para lo que deben realizar las cesiones obligatorias y gratuitas previstas en el Art. 14.2 de la LS/98.

## ARTICULO 10.—Desarrollo y gestión de las U.E.

El desarrollo de las Unidades de Ejecución se realizará mediante estudios de Detalle (E.D.) y si procede proyectos de urbanización (P.U.).

Conforme al procedimiento establecido en el Art. 91 LS/92 y art. 38 R.G. podrán delimitarse otras unidades de ejecución no previstas en las N.S.M.

Las U.E., no podrán subdividirse ni subpoligonarse a efectos de la reparcelación o compensación, pero sí podrán establecer etapas para el desarrollo de E.D.

Será necesaria la redacción de un proyecto de urbanización (P.U.) para definir las obras necesarias para la urbanización de los viales de nuevo trazado y los servicios urbanísticos necesarios, con las especificaciones contenidas en el Título IV de la presente normativa.

El Ayuntamiento deberá exigir la ampliación del proyecto de urbanización cuando se considere indispensable para enlazar con los servicios generales.

Cada una de las U.E. dispone de las correspondientes condiciones particulares en cuanto a superficie y/o volumen construible, sistema de actuación, etc., las cuales se detallan en el Art. 63 de las presentes Normas.

No se permitirá, en ningún caso, la edificación en cualquier parcela si no se cumplen con anterioridad los siguientes requisitos:

1. Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro de la unidad de actuación y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales del suelo urbano.
2. Haber instalado los servicios mínimos necesarios para que la parcela pueda cumplir la condición de solar.
3. Que las cesiones que en derecho correspondan, hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento, lo cual se acreditará mediante la correspondiente certificación registral.

Los sistemas de actuación fijados para el desarrollo de las U.E. tendrán vigencia en tanto los propietarios los desarrollen de acuerdo con las previsiones de las N.S.M. En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del sistema de actuación, el Ayuntamiento podrá ordenar el cambio en el mismo, de manera que se asegure el cumplimiento de las previsiones de las N.S.M.

ARTICULO 11.—Derechos y deberes generales de los propietarios del suelo urbano.

1. Son derechos de los propietarios del Suelo Urbano:

\* Completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar.

\* Edificar sobre su solar de acuerdo con lo dispuesto por las N.S.M. y por el RG (Título II).

\* La distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.

\* El establecimiento de usos provisionales en el suelo de su propiedad, siem-pre y cuando no sean incompatibles con las disposiciones de las N.S.M. o con otras disposiciones municipales.

2. Son deberes de los propietarios del Suelo Urbano:

\* Los establecidos en el Art. 14 L.S./98.

\* Mantener los solares vallados y en el debido estado de limpieza y decoro en tanto no sean edificados. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiese a sus obligaciones. Podrá ser exigida esta obligación a través del Ayuntamiento, o por cualquier particular que estime que está siendo incumplida.

ARTICULO 12.—Derechos y deberes generales de los propietarios de edificios.

1. Son derechos generales de los propietarios de edificios:

Su sometimiento a cualquier uso admitido por estas Normas Urbanísticas para la zona en la que esté enclavado.

Todos los derechos reconocidos por la legislación vigente para la propiedad inmobiliaria.

2. Son deberes generales de los propietarios de edificios:

Su mantenimiento en las debidas condiciones de ornato y decencia. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiere a sus obligaciones. El deber de conservar puede ser exigido, a través del Ayuntamiento, o por cualquier particular que estime que se está incumpliendo dicho deber, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. siguiente.

ARTICULO 13.—Conservación de la edificación.

Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Art. 245 LS/92).

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 19 L.S./98 y 10 R.D., el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, conforme al Artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras.

ARTICULO 14.—Estado ruinoso de los edificios.

Aquellos edificios que señalen las N.S.M., edificios catalogados y de interés Histórico-artístico, o aquellos que puedan alcanzar esta declaración, quedarán exceptuados de la aplicación del régimen general de edificación forzosa y de concesión de licencias de derribo.

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones procederá en los siguientes supuestos:

a) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.

b) Agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Obras no realizables por situación en fuera de Ordenación del Edificio.

Esta declaración corresponde al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, de conformidad con lo establecido en el artículo 247 LS/92.

El procedimiento de declaración de ruina se ajustará a lo establecido en los Art. 18 a 28 R.D.

Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habi-

tabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

#### ARTICULO 15.—Modificaciones catastrales en suelo urbano.

Las modificaciones en la configuración de la propiedad catastral en suelo urbano podrá practicarse sin más restricciones que las del procedimiento establecido por estas Normas. No obstante, quedará prohibida la parcelación de solares por debajo de la parcela mínima fijada para cada zona, salvo que se trate de segregaciones cuyo fin sea su incorporación a otra parcela, y el resultado de la segregación y agregación sea una parcela de superficie igual o superior a la mínima.

Los Notarios harán advertencia de ilegalidad si no se presenta licencia de parcelación antes de otorgar escritura pública de la misma, la cual será expedida por el Ayuntamiento con arreglo al procedimiento establecido en el Art. 28 de estas Normas.

La reparcelación, tanto si se trata de un procedimiento normal como de uno abreviado, se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el RG.

Las agregaciones catastrales en suelo urbano no tendrán ningún efecto sobre las condiciones generales o particulares de la edificación, por lo que queda excluida la posibilidad de desarrollar Estudios de Detalle que modifiquen la volumetría de la ordenación.

### CAPITULO 2

#### EL SUELO URBANIZABLE

##### ARTICULO 16.—Generalidades sobre el suelo urbanizable.

###### 1. Definición.

El suelo urbanizable está constituido por aquellos terrenos expresamente clasificados como tales y grafiados en los planos de ordenación. El desarrollo del S. Urbanizable se realiza a través de planes parciales.

###### 2. Efectividad de la clasificación y división del S. Urbanizable.

El suelo urbanizable se desarrollará en diferentes sectores de planeamiento, constituidos cada uno de ellos por único plan parcial. Los Planes Parciales pueden dividirse a su vez en polígonos de actuación según las especificaciones de cada sector.

##### ARTICULO 17.—Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

###### 1. Son derechos de los propietarios del suelo urbanizable:

\* Usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

\* Promover su transformación instando a la Administración la aprobación de los correspondientes P.P. en las condiciones previstas en estas Normas y en el Art. 16 LS/98.

###### 2. Son deberes de los propietarios de S. Urbanizable:

\* Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para viales, espacios libres y zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local.

\* Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales.

\* Costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos en función de la actuación a realizar y en las condiciones establecidas en estas Normas.

\* Costear y ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.

\* Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el 10 por ciento del aprovechamiento tipo del sector, totalmente urbanizado.

\* Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

\* Mantener en condiciones de limpieza, decoro y, en su caso, normal aprovechamiento agrario sus terrenos hasta tanto sean urbanizados.

### CAPITULO 3

#### EL SUELO NO URBANIZABLE

##### ARTICULO 18.—Generalidades sobre el suelo no urbanizable.

1. Constituye el Suelo No Urbanizable los terrenos protegibles en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección de dominio público; los que reúnen valores agrícolas, forestales, ganaderos, de riquezas naturales, así como aquellos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano.

2. Clases de usos. A los efectos de estas Normas se agrupan los usos en Suelo No Urbanizable en tres clases:

Usos permitidos, sujetos a concesión de licencia municipal sin trámites previos.

Usos autorizables que con anterioridad a la licencia municipal necesitan proceder al trámite previsto en los Art. 16.3.2º L.S./92 y 44.2 del R.G., esto es, aprobación previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, información

pública de veinte días y posterior aprobación o denegación por este mismo órgano.

Usos incompatibles o prohibidos que en todo caso exigen una transformación de la naturaleza jurídica de esta clase de suelo con anterioridad a cualquier otra autorización y licencia.

### 3. Peligro de formación de núcleo de población.

Quedarán prohibidas las edificaciones cuya construcción supusiere peligro de formación de un núcleo de población, entendiéndose como tal cualquier asentamiento de tres o más viviendas que queden inscritas dentro de un círculo de 300 metros de diámetro con centro en la edificación proyectada, salvo en el caso de que se hallen dentro de suelo urbano.

Además de las actuaciones descritas en el párrafo anterior se considera que dan lugar a la formación de núcleo de población las actuaciones que se describen a continuación, por lo que quedan prohibidas en suelo no urbanizable:

- Parcelaciones en contra de lo establecido en la legislación agrícola, forestal y en estas Normas para cada clase de suelo no urbanizable.
- Trazados viarios propios de zonas urbanas.
- Redes de servicio ajenas al uso agrícola.
- Edificaciones agrícolas cuya tipología constructiva permita su transformación en edificio residencial por plantas.

## ARTICULO 19.—Derechos y deberes de los propietarios de SNU.

### 1. Son derechos de los propietarios de SNU:

\* Usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

### 2. Son deberes de los propietarios de SNU:

\* Mantener en condiciones de limpieza, decoro y normal aprovechamiento agrario sus terrenos.

## CAPITULO 4

### PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

## ARTICULO 20.—Planes Parciales: requisitos, documentación, condiciones particulares.

El suelo urbanizable se desarrollará mediante Planes Parciales que se tramitarán de conformidad con el art. 116 LS/92. Dichos P.P. serán redactados y ejecutados de acuerdo con las condiciones que se determinan en el Art. 83 LS/92 así como las establecidas a continuación.

Los planes parciales respetarán, en su diseño, la ordenación que pueda preverse en la documentación gráfica, la cual es vinculante. Serán posibles modificaciones siempre y cuando se adapte el viario para su conexión con el viario ya existente en el suelo urbano y no se aumente el aprovechamiento del sector. Se deberá justificar convenientemente en la Memoria del Plan Parcial el motivo por el que se cambia el diseño, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento.

Podrán admitirse pequeñas modificaciones derivadas de la existencia de una mayor información sobre el terreno, de una más exacta distribución y cómputo de las superficies. Cuando sea necesario proceder a este tipo de modificaciones, el Ayuntamiento habrá de autorizarlas antes de admitir a trámite el documento de planeamiento.

Los P.P. habrán de redactarse con el suficiente grado de detalle como para hacer innecesaria la posterior tramitación de estudios de detalle. La escala mínima de la documentación gráfica será 1/500 para los planos de ordenación.

Cuando se tramite simultánea y/o conjuntamente la reparcelación o compensación con el PP, existirá un plano de implantación general a escala 1/500. Por motivos excepcionales, tales como existencia de áreas consolidadas, litigios, etc., se admitirá la remisión a E.D. en zonas muy concretas de los P.P., previa autorización municipal, sin que proceda en ningún caso la generalización de este procedimiento.

Las ordenanzas de los P.P. se ajustarán a las definidas por estas Normas en las ordenanzas correspondientes, aunque podrán ampliar el contenido normativo.

El Plan de Etapas de los P.P. deberá redactarse en sintonía con las previsiones que la Autoridad Local y/o Regional pueda establecer en los planes y proyectos de cualquier índole que se prevean, y que afecten al cronograma de las etapas del P.P., para una mejor sintonía en la coordinación de las inversiones.

La Memoria de los Planes Parciales deberá exponer con claridad el aprovechamiento del PP, que debe coincidir con el especificado para el mismo en estas normas; qué parte de sistemas generales entrarán a formar parte en el reparto de beneficios y cargas del PP. Asimismo, deberá justificar el cumplimiento —o la desviación— de las especificaciones de las N.S.M, que no podrán ser modificadas más que en los supuestos previstos en los apartados anteriores de este mismo artículo.

## ARTICULO 21.—Planes especiales

Los Planes Especiales se entienden como los instrumentos de desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan con las finalidades, contenido y determinaciones establecidas en los Art. 84 a 90 LS/92. Su tramitación se regula en los Art. 115 y 116 LS/92.

En concreto podrán formularse planes especiales con las finalidades y de los tipos siguientes:

- Desarrollo de sistemas generales de comunicaciones, de espacios libres, de infraestructuras, y equipamiento comunitario.
- Ordenación y protección de recintos y conjuntos históricos.
- Reforma interior del suelo urbano.
- Saneamiento de las poblaciones.
- Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- Protección del paisaje.
- Otras finalidades análogas.

## CAPITULO 5

### OTROS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

#### ARTICULO 22.—Estudios de detalle

La formulación y contenido de los Estudios de Detalle se ajustará a lo establecido en el art. 92 LS/92. Los límites de la U.E. habrán de establecerse sobre base cartográfica oficial adecuada y señalando la identificación de las fincas sobre certificación catastral. En este acto podrán reajustarse los límites de superficie en exceso o defecto, no admitiéndose otras variaciones dimensionales que aquellas que razonablemente se deriven del cambio de escala, y sin que las mismas puedan afectar al aprovechamiento fijado ni a la geometría de los espacios públicos.

Los E.D. deberán ser objeto de la tramitación que se establece en el Art. 117 LS/92.

Cuando sea necesario y así se indique, los propietarios deberán presentar a trámite el correspondiente proyecto de reparcelación (normal o abreviado, según sea el caso), o de compensación, según proceda en función del sistema de actuación.

Hasta tanto éste no tenga aprobación definitiva, y hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad los terrenos resultantes, incluidos los de cesión al Ayuntamiento, tales como viales y solares, si procediere, no se podrá admitir a trámite la documentación subsiguiente.

En el caso de que no proceda la reparcelación, el Ayuntamiento adoptará acuerdo declarándola innecesaria, a tenor de lo dispuesto en el art. 188 del R.G.

#### ARTICULO 23.—Proyectos de Urbanización.

La finalidad del proyecto de urbanización se regula en el Art. 92 LS/92, siendo la de materializar las determinaciones del plan, mediante la construcción de los elementos que en él están previstos para desarrollar las actuaciones en las U.E. o los P.P. Los P.U. podrán ser

también promovidos para la adecuación o mejora del espacio público sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones de las N.S.M. para el suelo urbano (alineaciones, rasantes, usos). En ningún caso un P.U. podrá contener determinaciones que afecten al régimen del Suelo o de la edificación.

La tramitación de P.U. se regula en el Art. 117 LS/92.

Los proyectos de urbanización desarrollan unidades de ejecución o planes parciales completos, cuando se trate de este tipo de actuaciones pero podrán establecer fases, asegurando que se efectúan a favor del Ayuntamiento las cesiones previstas, sin cuyo requisito no podrá obtener licencia municipal. Las fases de los proyectos de urbanización deberán asegurar la funcionalidad de las áreas en las que se fragmente, quedando expresamente prohibida la ejecución de semicalles o viales no conectados con los existentes por sus dos terminales.

El proyecto de urbanización no es un instrumento de planeamiento, sino un documento apto para la ejecución de obras; en consecuencia se estará en todo a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el R.P., teniendo muy en cuenta que el proyecto de urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto de autor del proyecto.

El proyecto de urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso en que las modificaciones afectaren en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación régimen de suelo, imposibilidad de construir las previsiones del planeamiento por medios normales, etc.), se tramitará simultáneamente con el proyecto de urbanización la correspondiente modificación del planeamiento.

El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación en la medida en que, para cada tipo de proyecto, se exija la totalidad de las redes y servicios o sólo parte de ellas:

- Movimiento de tierras.
- Pavimentación de calzadas, itinerarios peatonales y cualesquiera espacios que el planeamiento fije en su documentación gráfica que hayan de ser utilizados por el público.
- Red de distribución de agua potable y de riego.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería de los espacios públicos.



- Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (banco, fuentes, papeleras).
- Señalización vial.
- Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.

La documentación mínima será la señalada en el Art. 69 del R.P., con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso contendrán, además, la siguiente documentación:

- Copia de los documentos de planeamiento que sean precisos para justificar la exacta adecuación del P.U. al mismo.
- Memoria descriptiva con justificación detallada de los cálculos de las redes de servicios, del cumplimiento de la normativa aplicable al proyecto que figura en este documento, y descripción exacta de los materiales a emplear.
- Cuantos planos sean necesarios para la total definición de las distintas unidades a construir, agrupados en dos bloques: a) de información y b) de proyecto.
- Presupuestos, con sus correspondientes mediciones.
- Pliego de condiciones técnicas y económica-administrativas que regirán en la ejecución de obras e instalaciones.
- Cronograma de tiempos y costos, especificando plazos para la ejecución de los servicios mínimos (art. 59 RG) para que puedan iniciarse las obras de edificación, y plazo de garantía de las obras de urbanización.

#### ARTICULO 24.—Ejecución de las obras de urbanización.

La aprobación de un proyecto de urbanización no implica autorización para la construcción de la edificación a la que sirve. En el caso de que el proyecto presentado sea conjunto para urbanización y edificación, éste expresará claramente desglosado en su presupuesto la parte que corresponde a cada bloque de obras y el Ayuntamiento tramitará por separado el proyecto de urbanización y el de edificación, cada uno de ellos tramitado según el procedimiento que le es propio. En este caso, el proyecto conjunto deberá redactarse especificándolo según lo dispuesto para un proyecto de urbanización simple.

Una vez concluidas las obras de urbanización, los servicios técnicos municipales emitirán dictamen que será elevado a la Corporación la cual acordará, si procede, la recepción provisional de las obras.

De dicha recepción se levantará Acta, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que en ningún caso podrá ser inferior a seis meses. Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción provisional, y de resultados del

mismo se concluirá levantando Acta de Recepción definitiva, así como la incorporación al conjunto urbano de los Servicios de la urbanización. En dicho momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la concesión de una licencia de urbanización, se hubiere acordado con motivo de la concesión de la mencionada licencia.

### TITULO III

#### TRAMITACION Y PROCEDIMIENTO

##### CAPITULO 1

##### GENERALIDADES

ARTICULO 25.—Actos y sujetos sometidos a concesión de licencia.

Quedan sometidos a la concesión de licencia previa todos los actos comprendidos en el art. 242 LS/92 de acuerdo con la tramitación que se expresa en los artículos subsiguientes.

La ejecución de actos regulados a través de la concesión de licencia no podrá emprenderse hasta que ésta haya sido concedida, siendo perseguible cualquier actuación contraria a este principio al amparo de lo dispuesto en el RD.

El otorgamiento de licencia para edificar en Suelo No Urbanizable o Suelo Urbanizable deberá seguir el trámite establecido en el apartado 4 del art. siguiente.

ARTICULO 26.—Tramitación de licencias, inspección y publicidad.

Se establecen cuatro modalidades de tramitación, acordes con el grado de complejidad de control que haya de ejercer la autoridad local sobre la ejecución del acto sometido a concesión de licencia.

##### 1.—Licencias T1 (Tramitación abreviada).

Se trata de licencias que afectan a obras de pequeña entidad, que no precisarán de responsable facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan. Serán solicitadas en modelo impreso facultado por el Ayuntamiento, acompañadas de informe de los servicios técnicos municipales, y concedidas por decreto de la Alcaldía (art. 9. R.S.C.L).

##### 2.—Licencias T2 (Tramitación normal).

Se trata de licencias que afectan a obras de suficiente entidad como para precisar de responsables facultativos de cualificación, especificada para cada caso en el capítulo siguiente.

Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, acompañadas de informe de los servicios técnicos municipales, y concedidas por acuerdo de la Corporación.

### 3.—Licencias T3 (Tramitación especial).

Se trata de licencias que, por amparar actos que requieren la mayor garantía de publicidad, requieren tramitación complementaria, consistente en la exposición al público, durante quince días, de la documentación aportada, previa al pronunciamiento de la Corporación sobre su eventual concesión. La decisión de la Corporación se producirá una vez conocidos tanto el informe de los servicios técnicos municipales, como las alegaciones que puedan producirse en el período de exposición al público de la documentación aportada. El período de quince días hábiles empezará a contarse a partir del día siguiente del acuerdo de la Corporación, en el que será expuesto dicho acuerdo en el tablón de anuncios municipal.

Cuando las características de la licencia solicitada hagan suponer la eventual existencia de perjuicios o impactos sustanciales sobre determinados sujetos, se hará citación personal a los interesados y/o presuntos perjudicados del acto para cuya ejecución se solicita licencia. Las alegaciones que puedan presentar dichos presuntos lesionados serán tenidas en cuenta asimismo por la Corporación, y relacionadas en el Acta en la que conste el acuerdo adoptado.

### 4.—Licencias T4 (Tramitación previa ante la J.E.).

Se trata de licencias que, en virtud de la ubicación del acto que amparan, hayan de tramitarse después del procedimiento previo establecido en los art. 16.3.2º LS/92 y 44.2 RG.

### 5.—Exacciones.

Los Ayuntamientos procederán a la fijación de las exacciones que se estimen oportunas en concepto de derechos de licencia. Los Ayuntamientos podrán graduar la cuantía de las exacciones en función de la mayor complejidad en la tramitación de las licencias.

### 6.—Inspección.

Para todos aquellos actos que impliquen licencias de tramitación normal o superiores, se estará a lo dispuesto en los párrafos siguientes.

Una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento con ocho días de antelación el inicio de las obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los servicios técnicos municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.

Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los servicios técnicos municipales, éstos emitirán un certificado dentro de los quince días siguientes a la comunicación del propietario al

Ayuntamiento. Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo Previo. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco reglamentario del RD.

A partir del momento de la firma del documento expresado en el art. anterior pueden dar comienzo las obras. En la oficina de obras o en sitio próximo y accesible, existirá un ejemplar de proyecto visado por el Ayuntamiento, y modelo municipal acreditativo de la licencia obtenida.

Las modificaciones que deban introducirse en el proyecto se ajustarán a la tramitación prevista para su formación, en todo lo que las afectare.

### 7.—Publicidad.

Será obligatoria la exhibición, en lugar bien visible de las obras, del modelo municipal acreditativo de haber obtenido licencia apta para los trabajos que se estén realizando. Estos no podrán dar comienzo hasta tanto se encuentre emplazado dicho modelo, que habrá de poder ser contemplado sin estorbo desde la vía pública.

El modelo acreditativo de la concesión de la licencia expresará inequívocamente la fecha de su concesión. Cualquier particular podrá ejercer la acción pública ante el Ayuntamiento solicitando la paralización de las obras que estén en curso sin disponer del modelo descrito, o cuya licencia esté caducada.

### 8.—Caducidad y renovación de la licencia.

Las licencias poseen un período de vigencia de seis meses. La renovación de una licencia se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución) siempre que no se modifiquen sus características.

La licencia entra en vigor en la fecha posterior a la firma del Acta de Replanteo Previo a la que se refiere el apartado 6, a efectos del cómputo de su vigencia.

Las licencias que amparen obras cuya ejecución no hubiere comenzado dentro de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar, por causa justificada y en su caso, la prórroga de aquéllas, por una sola vez, por causa justificada y por otros tres meses.

Igualmente quedarán caducadas las licencias de obras si, habiendo comenzado las mismas, fueren interrumpidas durante un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar su prórroga, por una sola vez, por causa justificada y por otros tres meses.

**ARTICULO 27.—Procedimiento.**

Con independencia de las modalidades de tramitación de las licencias, se establecen situaciones en cuanto a la naturaleza de las mismas, según la definición que para cada zona se determina en la documentación gráfica y de acuerdo con los apartados siguientes.

**1.—Zona de aplicación directa en suelo urbano.**

En las zonas clasificadas como Suelo Urbano no incluidas en U.E., basta aplicar las especificaciones de la normativa urbanística para obtener la licencia de obras correspondiente, siempre de acuerdo con la modalidad de tramitación y categoría de licencia que le sea de aplicación.

**2.—Unidades de Ejecución.**

En las zonas de Suelo Urbano incluidas en U.E., será necesario redactar E.D. y P.U., ciñéndose a las determinaciones que se incluyen en las especificaciones gráficas del planeamiento para dicha zona y a las especificaciones reflejadas en la ficha de la U.E.

**3.—Zonas de suelo urbanizable.**

En las zonas grafiadas en planos bajo esta situación, será necesario redactar previamente un P.P. y un P.U.

Previa a la obtención de licencia en S. Urbanizable, será necesaria la redacción y ejecución del planeamiento parcial hasta que el terreno alcance la condición de solar, permitiéndose no obstante la edificación y urbanización simultáneas con arreglo a lo dispuesto en el art. 42 del RG.

En tanto no se haya ejecutado el planeamiento parcial, el S. Urbanizable se regulará por las condiciones del Art. 65 de estas Normas.

Quedan por tanto prohibidas las licencias que amparen operaciones de volumen a cuenta.

**4.—Zonas de Suelo no Urbanizable**

En las zonas clasificadas como Suelo No Urbanizable, basta aplicar las especificaciones de la normativa urbanística para obtener la licencia de obras correspondiente, siempre de acuerdo con la modalidad de tramitación y categoría de licencia que le sea de aplicación y con la tramitación que sigue:

Será del tipo T2 (normal) cuando se refiera a construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y que se ajusten en su caso a los planes o Normas de la Junta de Extremadura, así como las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Será del tipo T4 (tramitación previa ante la J.E.) cuando se trate de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población y cualquier clase de construcción agropecuaria.

**CAPITULO 2****CLASES DE LICENCIAS****ARTICULO 28.—Parcelaciones y segregaciones.****1.—Requisitos.**

Será necesario que la parcelación no dé como resultado parcelas inferiores a la mínima de la zona en la que esté enclavada.

Las segregaciones de terrenos en suelo no urbanizable no podrán realizarse por debajo de la unidades mínimas de cultivo, que en el caso de Garganta son las siguientes:

Monte y pastos: 8,00 Ha.

Cultivo: 0,75 Ha.

**2.—Documentación.**

— Fotocopia de la zona del Plano Catastral en la que se ubique la parcela cuya división se pretende.

— Plano en el que se exprese la división o reordenación Catastral propuesta.

— Memoria en la que se justifique la superficie y dimensiones de las parcelas iniciales y de las resultantes.

**3.—Tramitación. Se otorgará licencia tipo T2.**

**4.—Vigencia.** La licencia de parcelación o segregación será de doce meses.

**ARTICULO 29.—Derribos.****1.—Requisitos.**

Será necesario, para poder conceder una licencia de derribo, que venga acompañado del proyecto básico de la edificación que lo sustituya, salvo en caso de ruina inminente.

Si se pretende derribar un edificio afectado por medidas de protección de cualquier categoría será necesario que se haya obtenido la declaración de ruina del edificio de acuerdo con el procedimiento especificado en estas Normas.

Una vez obtenida la declaración de ruina, si se encuentra en zona sometida a protección, será requisito para obtener la licencia de derribo

asegurar suficientemente ante el Ayuntamiento, mediante el levantamiento de un Acta, el compromiso de reposición de los elementos ornamentales recuperables, los cuales serán relacionados en el Acta. En estos casos, el proyecto de obra nueva deberá justificar claramente la reutilización de los susodichos elementos, que habrán de quedar almacenados en lugar seguro e inspeccionable por el Ayuntamiento.

#### 2.—Documentación.

- Proyecto de derribo, visado por el Colegio Oficial que corresponda.
- Proyecto básico de obra nueva, visado por el Colegio Oficial que corresponda.
- Acta de acopio de los elementos ornamentales recuperables, en el caso de que los hubiere.
- Fotodocumentación del edificio a derribar.

#### 3.—Tramitación.

Se otorgará licencia de obra tipo T2 (Tramitación normal) para el derribo, y tipo T3 (tramitación especial) para la obra nueva si se trata de un derribo de un edificio catalogado. Si el edificio no estuviera catalogado, se otorgará licencia tipo T2 para la obra nueva, siempre y cuando se hubiera presentado un proyecto de ejecución; si la tramitación se hizo con proyecto básico, se concederá únicamente licencia de derribo, quedando condicionada la de obra nueva a la presentación del proyecto de ejecución de aquella.

4.—Vigencia. La vigencia de una licencia de derribo será de seis meses hasta el inicio del mismo.

#### ARTICULO 30.—Vaciados y movimientos de tierras.

##### 1.—Requisitos.

Para la concesión de una licencia de este tipo es preciso que la parcela esté libre de edificaciones excepto de aquellas que se vayan a mantener y no contraven-gan el resto de la normativa de las normas.

##### 2.—Documentación.

- Planos sobre cartografía de las N.S.M y del Plano Catastral.
- Proyecto de Ejecución visado por el Colegio Oficial correspondiente a técnicos autorizados legalmente para dirigir esta clase de obras.

3.—Tramitación. Procede la tramitación de licencia tipo T2, o T4 en S.N.U.

4.—Vigencia. La licencia tendrá una vigencia de seis meses hasta el inicio de las obras.

#### ARTICULO 31.—Obra nueva.

##### 1.—Requisitos.

Será necesario para optar a la licencia de obra nueva que el terreno tenga la condición de solar.

Si se tratare de una licencia en una U.E. o en un P.P., deberán haber formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes, fijadas en el Plan o Estudio correspondiente.

Todas las licencias de obra nueva incluidas en el conjunto histórico deberán obtener el informe favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

##### 2.—Documentación mínima.

Proyecto de ejecución, redactado por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Volante de dirección facultativa, visado por el Colegio Oficial que corresponda.

Si se trata de un inmueble destinado específicamente a un uso determinado, autorización de apertura si fuera procedente, de acuerdo con lo establecido en el art. 22 del R.S.C.L.

En cualquier caso, y para aquellos usos distintos del residencial, explicación clara de su índole, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

En todos los casos se adjuntará a la documentación un calendario de ejecución de las obras.

##### 3.—Tramitación.

Procede la tramitación de licencia tipo T2 o tipo T4 (en los casos contemplados en el Art. 18.2). La tramitación será T3 (especial) si, al juicio del Ayuntamiento, las actividades declaradas pudieran irrogar perjuicios a terceros, con independencia de los plazos fijados reglamentariamente para la decisión municipal, y del régimen de subrogaciones vigentes.

Si se presentan los proyectos a trámite simultáneamente con el proyecto de urbanización, la validez de la licencia queda condicionada al cumplimiento previo de las condiciones establecidas en la licencia de urbanización.

Cuando se produjeran hallazgos de interés arqueológico, las licencias otorgadas se suspenderán cautelarmente, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios. En tal caso, la suspensión se mantendrá en tanto se resuelve el expediente, el cual puede conducir a un levantamiento de la suspensión o a una renovación de la licencia (art. 16 R.S.C.L.)

4.—Vigencia. La vigencia de una licencia de obra de nueva planta será de seis meses hasta el inicio de las obras.

#### ARTICULO 32.—Urbanización.

##### 1.—Requisitos.

La licencia para obras incluidas en un proyecto de urbanización se entiende otorgada y podrán comenzarse tan pronto el mencionado proyecto reciba aprobación definitiva.

El Ayuntamiento podrá exigir determinadas condiciones al Proyecto de Urbanización para asegurar la necesaria coherencia entre la urbanización circundante y la del ámbito en cuestión.

##### 2.—Documentación mínima.

Proyecto de urbanización, suscrito por técnico legalmente facultado para este tipo de proyecto y visado por el colegio Oficial correspondiente.

Volante de Dirección Facultativa, visado por el colegio Oficial que proceda.

Fianza por valor del 30 por cien de las obras a realizar, constituida en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local.

Compromiso escrito, por parte del promotor, de realizar a su cargo las pruebas o ensayos técnicos que se estimen convenientes.

##### 3.—Tramitación.

Los proyectos de urbanización se aprobarán por los Ayuntamientos, debiendo estarse a lo dispuesto por el art. 117 LS/92.

4.—Vigencia. La vigencia de una licencia de urbanización será de seis meses hasta el inicio de las obras.

#### ARTICULO 33.—Reformas en edificios.

##### 1.—Requisitos.

Las reformas en edificios no catalogados serán autorizadas sin requisitos previos, siempre que no supongan una alteración del volumen edificado o un cambio de uso para el cual sea necesario obtener autorización de apertura.

Todas las reformas en edificaciones incluidas en el conjunto histórico deberán obtener el informe favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

##### 2.—Documentación.

Si la reforma no afecta a elementos estructurales y/o fachadas, el expediente aportará planos con el grafismo necesario para distin-

guir claramente entre los elementos que se añaden y los que se suprimen. Memoria justificativa del cumplimiento de las normas aplicables, en su caso y presupuesto de las obras.

Si la reforma afecta a elementos estructurales, y/o a las fachadas, se presentará proyecto suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se recoja la información expuesta en el párrafo anterior. Asimismo, se exigirá volante de Dirección Facultativa, Visado por el Colegio Oficial que proceda.

Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por el planeamiento, se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas de obra nueva.

Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y si procediera, se presentará solicitud de apertura de acuerdo con lo establecido en el art. 22 del R.S.C.L. En cualquier caso, la alteración de uso vendrá claramente expuesta en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

En las reformas en edificios catalogadas será necesaria en todo caso la elaboración de un proyecto por un arquitecto, y visado en el C.O.A.EX. Además, se exigirá la presentación de fotodocumentación en color en la que pueda observarse con total claridad la situación y estado actual de los elementos que se pretende reformar. Previa concesión de licencia será necesario un informe favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio de la Junta de Extremadura.

##### 3.—Tramitación.

Procede tramitación T1 si no afecta a elementos estructurales y T2 si no hay alteración de uso o éste no supusiera incidencia en terceras personas. En caso contrario, la tramitación será del tipo T3, con citación personal a los eventuales perjudicados. En edificios catalogados procede tramitación T3.

4.—Vigencia. La vigencia de una obra de reforma será de seis meses hasta el inicio de las obras.

#### ARTICULO 34.—Reforma en edificios fuera de ordenación.

##### 1.—Requisitos.

De acuerdo con el artículo 137 LS/92, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas N.S.M. que resulten disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.

No se considerarán fuera de ordenación los edificios que tengan menos altura que la señalada como máxima, en condiciones normales, en la ordenanza de la zona respectiva, o que no alcancen los fondos edificables normales, o cuya parcela no alcance la superficie o frente mínimo exigido.

En los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

1. Se consideran obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20 por ciento de la totalidad. Constituyen elementos estructurales los cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados, armaduras de cubierta, y cualquier otro de análogas funciones.

2. Se considerarán obras de aumento de volumen, aquéllas que supongan incremento del mismo o de la superficie construida en proporción superior a un 10 por ciento del existente en el momento de la aprobación del Plan.

3. Se considerarán obras de modernización aquéllas cuyo importe, de acuerdo con los precios mínimos admitidos por el C.O.A.EX, superen el 100 por cien del valor actual del inmueble.

4. No impedirá, por sí solo, el incremento del valor de expropiación, la realización de obras en edificios o instalaciones fuera de ordenación, a no ser que esté prevista su expropiación en un plazo inferior a 15 años contados desde la fecha que se prevea realizar las obras, o que la calificación como fuera de ordenación del edificio esté motivada en razón de que su alineación exterior sobrepase la oficial establecida en estas N.S.M.

Toda obra de reforma en edificios considerados fuera de ordenación, deberá servir para armonizar con estas N.S.M. las partes, servicios e instalaciones afectadas, y por consiguiente no se autorizarán aquellas que conserven las antiguas características disconformes, sin adaptarlas en proporción a la magnitud de las obras.

#### 2.—Documentación.

Además de lo exigible para los expedientes de obra nueva, se aportará compromiso notarial suscrito por el propietario, en el que se exprese la renuncia del mismo a reclamar el valor de la expropiación con arreglo a las mejoras introducidas, si por cualquier motivo ésta hubiera de producirse en el futuro. Dicho compromiso habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad, y será obligatorio aportar certificado de inscripción en el mismo de dicho documento para optar a la concesión de licencia.

#### 3.—Tramitación.

La tramitación será igual a la que proceda, para su categoría, para las licencias de reformas que se regulan en los artículos precedentes.

#### 4.—Vigencia.

La vigencia será igual a la que proceda, para su categoría, para las licencias de reformas que se regulan en los artículos anteriores.

#### ARTICULO 35.—Apertura y uso.

##### 1.—Requisitos.

Se requerirá licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación, como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas, de tal manera que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los casos de cambio de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de esta misión.

Se consideran fuera de ordenación todos los usos disconformes con lo señalado en las N.S.M. a estos efectos, a excepción de los usos existentes en el momento de la aprobación del planeamiento que no sean manifiestamente incompatibles, en cuyo caso podrá la Corporación resolver su extinción mediante expropiación, indemnizando, si procede, con arreglo a derecho.

En los inmuebles considerados fuera de ordenación se permitirá el cambio de uso o usos compatibles con los de la Ordenanza de la zona, si bien las obras de reforma quedarán siempre limitadas a las expuestas para edificios e instalaciones fuera de ordenación.

##### 2.—Documentación.

Además de la documentación que por otros motivos sea exigible, de acuerdo con las ordenanzas municipales en vigor, se presentará una memoria escrita en la que se detalle la actividad, sus características, proceso de fabricación, materiales que han de almacenarse, tratarse, etc. y garantías de seguridad, si fuese necesario, que el peticionario ha previsto. Asimismo, presentará presupuesto de la instalación, con valoración de la maquinaria y/o utensilios a instalar.

Cuando sea previsible que la actividad pueda irrogar molestias a terceros, el Ayuntamiento recabará información de los vecinos circundantes situados en un área que será delimitada por los servicios técnicos municipales en razón a la naturaleza del uso previsto.

La misma documentación será exigible cuando se modifique el uso o proceso de fabricación amparado por la primera licencia.

3.—Tramitación. Será del tipo T3 (especial).

4.—Vigencia.

La vigencia de una licencia de apertura y uso es indefinida. No obstante, las licencias que a los tres meses de su concesión no hayan sido utilizadas, y las de aquellos locales que permanezcan cerrados al menos seis meses, caducan automáticamente. El Ayuntamiento podrá conceder prórroga por un período igual al descrito para cada caso, si así lo solicita por escrito el interesado aduciendo justificación suficiente para el no funcionamiento de la actividad.

ARTICULO 36.—Actividades extractivas y prospectivas.

1.—Requisitos.

Las actividades extractivas y prospectivas de cualquier tipo están sujetas a previa autorización municipal, sin perjuicio de la necesidad de recabar autorización de otras entidades y organismos. La obtención de autorización por parte de otras autoridades u organismos no prejuzgará la obtención de la licencia municipal.

2.—Documentación.

Memoria explicativa de las actividades que se pretendan desarrollar, con mención específica de los desmontes, prospecciones o nivelaciones previstas y de la duración propuesta de la explotación o prospección.

Exposición de las precauciones a adoptar para no alterar el medio ambiente y el paisaje. Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno en el que se pretende realizar la actividad o, en su defecto, autorización notarial del propietario de los terrenos.

Descripción de las operaciones, con plano topográfico a escala 1:1000, grafiando los perfiles de los trabajos a realizar. Con igual detalle debe expresarse el estado en el que quedará el terreno una vez finalizados los trabajos, y las operaciones que el solicitante se compromete a realizar para integrar las áreas afectadas con el paisaje circundante.

Cuantificación numérica del volumen de los trabajos a realizar.

Garantías de carácter patrimonial que el solicitante ofrece para afianzar el cumplimiento de los compromisos derivados de la concesión de la licencia.

3.—Tramitación.

Procederá la tramitación T3 ó T4, si es en Suelo No Urbanizable. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia si, durante la tramitación de la misma, se produjeran quejas de parte de los particulares derivadas de previsibles molestias o deterioro del medio ambiente.

4.—Vigencia.

Será la establecida por el Ayuntamiento en base a la justificación razonada del solicitante referente a la duración que se solicite.

#### TITULO IV

#### ORDENACION DE SISTEMAS

ARTICULO 37.—Ejecución de los sistemas generales.

La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante el correspondiente plan especial, y proyecto de urbanización o de ejecución de viales, según proceda. Dichos proyectos, en lo que les atañe, dispondrán de las mismas especificaciones consignadas en estas normas, cumpliendo asimismo con lo dispuesto en la reglamentación específica que les afecta (Reglamento de Carreteras, normalización de vías promovidas por Diputación, etc.).

La redacción de los planes especiales y proyectos de urbanización de los sistemas generales será efectuada por entidades de derecho público, bien directamente o bien por contrato según las modalidades previstas en la Ley. El costo de su realización será asimismo sufragado con cargo a los fondos públicos.

Para la repercusión de estos costos, si hubiera lugar, el Ayuntamiento podrá arbitrar los mecanismos contributivos que estime imprescindible, teniendo en cuenta para la elección del sistema el carácter de los sistemas generales (al servicio de toda la población).

ARTICULO 38.—Sistema viario.

A efectos de las N.S.M., el sistema viario comprenderá el conjunto de la red de vías de dominio y uso público. En lo no regulado en este artículo se entenderá de aplicación la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura, Ley 25/1988 de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/1994.

1.—Clasificación de carreteras y caminos:

\* Vías Tipo I: Correspondientes a la red de carreteras de titularidad de la Junta de Extremadura y Diputación Provincial.

\* Vías Tipo II: Correspondientes a la red de carreteras y caminos públicos de titularidad municipal.

2.—Áreas de influencia de la carreteras (Vías tipo I).

a) Zona de dominio público: El terreno ocupado por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 m. de ancho, en las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explotación y perpendicularmente a la misma.

b) Zona de servidumbre: constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 m. de ancho, en las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, medidos en horizontal desde las citadas aristas.

c) Zona de afección: de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 35 m. en las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, medidos en horizontal desde la citada arista.

d) Definiciones:

Arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

Arista exterior de calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

3.—Cierres y línea de edificación

Vías Tipo I:

La línea límite de edificación se sitúa a 25 m., medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

Entre la carretera y la línea límite de la edificación queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Vías Tipo II: En suelo no urbanizable, las distancias de cierres serán de 5 m. al eje de la vía, excepto si el uso del predio es el agrícola-ganadero y se trata de un cierre desmontable (tipo estacas y alambrada), que podrán realizarse a 3 m. del eje de la vía. En todo caso, deberá dejarse una distancia de 2 m. al borde exterior de la cuneta, si está construida y resultara mayor que las anteriores.

La línea límite de edificación se sitúa, en suelo no urbanizable, a 18 m. medidos desde el eje de la calzada.

ARTICULO 39.—Sistema de equipamientos y dotaciones.

Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos al servicio directo de la población, realizados por instituciones públicas, reconociéndose como tales todos los actualmente existentes en el municipio.

Se clasifican, de acuerdo con los siguientes tipos:

1.—Equipamientos docentes. Centros docentes para cualquier nivel de enseñanza.

2.—Equipamientos socio-asistenciales. Integrado por el resto de usos de equipamientos: administrativo, social, cultural, mercados, sanitarios, recreativo, deportivo, religioso, cementerios, etc.

Los equipamientos de suelo urbano se regulan por las Claves 21 y 31.

Fuera del suelo urbano y en equipamientos de naturaleza pública, se podrá incrementar la edificabilidad establecida en la ordenanza de aplicación, justificándolo adecuadamente, no pudiendo sobrepasar los 9,50 m. de altura máxima y una edificabilidad de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El suelo destinado a equipamientos, ya sea deportivo, docente o social-asistencial, no podrá destinarse a otro fin, aunque sí podrán intercambiarse entre sí los tipos de equipamientos. El cambio a un destino distinto del de equipamiento requerirá la modificación de las N.S.M., debiendo establecerse otro suelo destinado al equipamiento que se pretenda modificar.

ARTICULO 40.—Sistema de zonas verdes y espacios libres.

Comprende los espacios destinados a zonas verdes (parques o jardines) o zonas libres en suelo urbano, configurado por los espacios existentes de carácter ciudadano. Serán de uso público y no edificable destinado a jardines o zonas libres de recreo de la población.

Se encuentran regulados en la Clave 41.

ARTICULO 41.—Sistema de infraestructura, servicios básicos y viario local.

El sistema de infraestructuras y servicios lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de agua, eliminación de residuos sólidos, red eléctrica y otros servicios básicos.

La protección sobre las redes o elementos puntuales, respetará los reglamentos y disposiciones que promulgan los organismos e instituciones competentes.

A.—Sistema viario local.

1.—No podrán abrirse nuevos caminos, vías o carreteras si no están expresamente previstos en Planes Especiales que en Suelo No Urbanizable puedan desarrollarse en aplicación de Planes o Programas de la Administración competente.

El ancho mínimo en nuevas vías en zonas urbanas será de 6,00



m. equivalente a un carril de circulación y dos franjas de acera. En caminos de servicio agrícola será suficiente un ancho mínimo de 6 m.

El pavimento será de tipo, aglomerado, hormigón o riego asfáltico.

En circunstancias normales la pendiente longitudinal máxima será del 12%.

2.—La distribución de la sección de las calzadas, en vías urbanas, se efectuará bajo los siguientes condicionantes:

- Ancho medio de carril: 3,00 m.
- Ancho mínimo de aparcamiento en línea: 2,20 m.
- Ancho de aparcamiento en batería: Variable según su ángulo.
- Ancho mínimo de aceras: 1,50 m.

B.—Red de abastecimiento de agua.

La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales habrá de preverse para un consumo medio de 300 litros por habitante y día.

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

2.—En todos los casos deberá existir la presión adecuada para un normal abastecimiento. La falta de presión en la red deberá ser sustituida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas las viviendas más elevadas, de igual forma se dispondrán válvulas reductoras en el caso de que se prevean sobrepresiones en la red.

3.—Las conducciones se situarán a una profundidad mínima de 60 cm. e irán reforzadas con envoltorio de hormigón en los cruces de calzadas. Las tuberías de agua potable irán siempre a cota superior que las de saneamiento, con una distancia vertical mínima de 30 cm.

4.—Corresponderá al Ayuntamiento, asegurar el suministro de agua con garantía sanitaria, debiendo en todo momento contener cloro residual libre o combinado.

C.—Red de evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de depuración cumplirán como mínimo las condiciones técnicas establecidas en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-/ISD/1974, «Instalaciones de Salubridad: Depuración y Vertido».

El alcantarillado se proyectará de acuerdo con el caudal de evacuación de aguas pluviales (con un retorno de diez años) y residuales aportado por la zona objeto de saneamiento. A estos efectos se adoptará como caudal de aguas negras el previsto para el abastecimiento.

En todos los casos la sección circular mínima será de 30 cm. de diámetro. En las cabeceras de la red se instalarán cámaras de descarga. Se establecerán pozos de registro cada 50 m. como máximo.

Cuando las pendientes sean inferiores al 1% o la velocidad de caída de 0,5 m/seg. los sumideros serán sifónicos.

Aquellas actividades cuyas aguas residuales contengan sustancias perjudiciales a los conductos o instalaciones de alcantarillado, deberán efectuar una depuración previa antes del vertido a la red de saneamiento.

Idénticas consideraciones cuando la incidencia económica o ecológica de tales aguas en el funcionamiento de la depuración general sea anormal a juicio municipal.

D.—Red de baja tensión.

Se proyectará de acuerdo con la previsible demanda según el uso del suelo.

La dotación a considerar a efectos de cálculo es la siguiente:

- Vivienda: En función del tamaño según la electrificación regulada en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
- Talleres y pequeña industria: 25 W/m<sup>2</sup>.
- Comercios: 100 W/m<sup>2</sup>.

E.—Alumbrado público.

El nivel de iluminación será función de la vía. En cualquier caso se establecen como niveles medios:

	LUX	Uniformidad media	Uniformidad extrema
Vías primarias	20	0,65	0,35
Vías secundarias	15	0,50	0,25
Vías terciarias	7	0,35	0,20

La red será propia y se alimentará directamente del transformador.

F.—Líneas de energía eléctrica de alta tensión.

El paso de una línea de energía eléctrica de alta tensión implica servidumbre. Sin embargo dejando a salvo dicha servidumbre el dueño del predio sirviente puede cercarlo, explotarlo y edificarlo.

El Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968 define como volumen de protección el de un cilindro que tuviera como eje la línea de alta tensión y como radio:

– Para edificios y construcciones:

$$R1 = 3,3 + U/100 \text{ m. con un mínimo de 5 m.}$$

– Para bosques y árboles:

$$R2 = 1,5 + U/100 \text{ m. con un mínimo de 2 m.}$$

(Siendo U la tensión compuesta en K.V.).

En este volumen de protección no podrán plantarse árboles ni construirse edificios o instalaciones industriales. Para señalar estas distancias siempre se tomarán como referencias las partes en tensión de la línea y los edificios o árboles en las posiciones más desfavorables.

Igualmente se cumplirán el Decreto del Ministerio de Industria de 20 de octubre de 1966 y demás disposiciones vigentes.

## TITULO V

### CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION

#### CAPITULO 1

##### CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

ARTICULO 42.—Definiciones.

A los efectos de una correcta interpretación de estas Normas, cuantas veces se empleen los términos o conceptos definidos en los artículos siguientes, se estará al significado taxativo expresado en los mismos, así como en las condiciones que regulan.

#### 1.—ALINEACIONES.

Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de estas N.S.M. o de aquellos documentos que las desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son.

En caso de mención, en cualquier apartado de estas Normas, al término «alineación» se entiende referido a la alineación exterior o de calle.

Alineación exterior o de calle. Fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares.

Alineación interior. Es la que surge de la aplicación del fondo máximo edificable, estando fijada por el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a parcela o manzana.

Alineación de fachada. Establece el límite a partir del cual se levanta la edificación. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones, vuelos, miradores y escaparates o vitrinas regulados por el resto de condiciones de la presente normativa. En ciertos casos, la

documentación gráfica fija alineaciones de fachada obligatorias, no existiendo tolerancia para separarse de ellas; o máximas, en cuyo caso el edificio puede situar su fachada sobre la alineación o retranqueada de la misma, en parte o en su totalidad.

#### 2.—RASANTE Y RETRANQUEOS.

Rasante oficial. Es el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura.

Rasante actual. Son los perfiles longitudinales de las vías actuales.

Retranqueo a fachada. Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación.

Retranqueo a lindero. Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto de las líneas de edificación; fachadas o medianeras.

Chaflán. Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada.

#### 3.—FRENTE DE SOLAR.

Definición. Es el lindero que coincidiendo en la alineación exterior o de calle de cada parcela, proporciona a la parcela el acceso principal.

Frente mínimo. Es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter de edificable o no edificable de cada parcela. Como excepción a lo anterior se consideran aquellas parcelas con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de estas N.S.M. y/o en la documentación que las acompaña, su frente edificable y su superficie no alcancen las dimensiones que se establezcan para los mismos en la clave correspondiente a cada área de ordenanza. No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las normas particulares de cada zona.

Frente máximo. En las zonas que se indiquen podrá fijarse un frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

#### 4.—FONDO DE SOLAR.

Definición. Se entiende como tal la dimensión medida perpendicularmente en cada punto de la alineación exterior o de calle.

Fondo máximo de parcela. En las zonas que se indiquen podrá fijarse un fondo máximo de parcela por el que los predios susceptibles de urbanizarse deban fraccionarse con el fin de controlar la trama y escena urbana resultante final.

#### 5.—FONDO EDIFICABLE.

Definición. Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior tanto en toda la altura de edificación, como a partir de determinada planta.

Fondo máximo edificable. Es la máxima dimensión edificable para la edificación principal de cada parcela establecida bien en las Claves de cada zona, bien en la documentación gráfica que desarrollen las presentes N.S.M.

Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la normativa de cada zona se entenderán iguales para toda la manzana, excepto cuando excepcionalmente se indicase lo contrario o acotase expresamente, en cuyo caso prevalecerá la cota en metros sobre el dibujo.

#### 6.—PARTE DE PARCELA EDIFICABLE.

Definición. Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, siempre si se cumplen las otras condiciones fijadas en estas Ordenanzas.

#### 7.—SUPERFICIE OCUPADA.

Definición. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluidos vuelos, si éstos existieran.

A efectos de cómputo de la superficie ocupada no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento. Las superficies destinadas a este uso podrán ocupar, bajo rasante, el cien por cien de su parcela.

Se expresará en términos porcentuales respecto al total de la superficie de la parcela edificable.

#### 8.—SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE (SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA).

Definición. Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles en una determinada parcela exceptuando las superficies bajo rasante destinadas a aparcamiento o almacén vinculado a los usos de las plantas superiores, en las claves en que esto se permita.

Dicha superficie máxima construible se determinará bien en función del Coeficiente de Edificabilidad fijado expresamente para

cada zona o, cuando éste no se fije, por la aplicación de los máximos permitidos por la aplicación directa del resto de condiciones de la presente normativa (altura reguladora, fondo edificable, superficie ocupada, etc.). Los cuerpos volados, en las claves en que se permitan, computan al 100% cuando están cerrados por tres de sus lados y al 50% con el resto de los casos.

Coeficiente de edificabilidad. Es el cociente de la superficie máxima construíble sobre rasante y la superficie de parcela. El Coeficiente de Edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie de parcela definida por los linderos laterales y la alineación exterior o de calle de la misma, o la superficie total (polígono) de la actuación, incluyendo sistemas generales e interiores (en el caso de suelo urbanizable) o cualquier tipo de calle y área de cesión en los demás casos.

#### 9.—SUPERFICIE LIBRE.

Definición. Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.

Patio de parcela. Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

Patio de manzana. Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

Patio inglés. Es el patio de parcela por debajo de la Rasante Oficial Actual de la acera o terreno.

Plazas y jardines de las unidades de ejecución. Son aquellas áreas clasificadas como tales en las presentes N.S.M., o en los documentos que las desarrollen, cuyo destino es el uso y disfrute permanente por parte de la población con fines de esparcimiento y uso de juegos infantiles o de adultos, celebraciones esporádicas, conciertos, etc. No se permite restringir el libre acceso a dichos espacios.

Sólo se permitirán construcciones bajo rasante con destino a garaje, o aparcamiento, privado o público, con cubierta que permita una capa de tierra vegetal para ajardinamiento de 0,60 metros de espesor, así como aquellas construcciones, monumentos, etc., que sirvan para acrecentar el ornato y singularidad de dichos espacios en los lugares indicados por el Ayuntamiento.

#### 10.—ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

Definición. Es la distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Altura mínima libre de plantas. Es la mínima altura libre que se permite para una planta baja. Para la planta baja se fija en 3,20 metros cuando el uso de ésta sea distinto del de residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique,

tenga fijada una mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a ésta. Si el uso de la planta baja es residencial o aparcamiento la altura mínima será de 2,50 metros. Para el resto de las plantas la altura mínima será también de 2,50 metros.

En espacios abuhardillados habitables deben cumplirse las condiciones de habitabilidad que puedan ser aplicables en función del uso.

Altura máxima libre de plantas. Será libre, siempre que la suma de las alturas de todas las plantas y de todos los forjados no exceda la máxima altura de la edificabilidad autorizada en cada clave.

Forjados. Cuando, por motivo del cómputo de alturas y/o edificabilidades, sea necesario incrementar las correspondientes plantas con las de los forjados interpuestos, se tomará un espesor mínimo para los mismos de 30 cm. En caso de cubiertas ligeras, su espesor mínimo de cómputo será de 15 cm., no admitiéndose dicho espesor para cálculos efectuados en edificios residenciales.

#### 11.—PLANTAS DE LA EDIFICACION.

Planta ático o bajo cubierta. Es aquella planta de la edificación cuyo techo es el propio plano interior de la cubierta y cuyo suelo se encuentra a la altura o como máximo a 0,90 metros por debajo de la línea de coronación de la edificación.

Se autoriza en todas las zonas siempre que cumpla las condiciones de la definición, en caso de superar esos parámetros computará en el número de plantas.

Planta baja. Es la planta inferior del edificio cuyo suelo se encuentra a la altura, o como máximo a 0,90 m. por encima o debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Planta semisótano. Es aquella planta que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre a menos de 1,0 m. por encima de al rasante.

Se autoriza, sin computar edificabilidad pero sí ocupación, siempre que quede englobada dentro de la altura máxima permitida.

Se computará en el número de plantas cuando se superen los parámetros especificados.

Planta sótano. Es aquella planta que tiene el techo, en todo su perímetro, por debajo de dicha rasante. Se autoriza en cualquier zona sin computar edificabilidad pero sí ocupación.

#### 12.—ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION.

Definición. La altura máxima de la edificación es la que media entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación sólo se podrán elevar áticos, torres de ascensor, pérgolas, cajas de escalera y elementos com-

plementarios, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de sendos planos inclinados de 30 grados que se apoyan en la arista de coronación de las fachadas frontal y posterior.

Arista de coronación. Es la intersección del plano exterior de la fachada (o de la alineación oficial de la fachada) con el plano exterior de cubierta. Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por la cara superior del elemento constructivo cerrado u opaco más alto que exista en el plano de fachada del edificio.

Procedimiento de medición. La altura máxima admitida para las edificaciones se medirá en la vertical del frente del solar en su punto medio, desde la rasante de la acera hasta la arista de coronación.

No podrá haber variaciones, en los extremos de fachada o fachadas a calle, superiores a 1,50 m. sobre la altura máxima permitida. En caso de superarse el límite anterior habrá de escalonarse la edificación de forma que se cumpla en cada uno de los tramos.

En edificación exenta o cuya ordenanza permita configuraciones de edificación en hilera o que no llegue a cerrar manzana, la altura máxima se medirá desde el terreno en contacto con la edificación en todo su perímetro, en las condiciones anteriores.

Solares con más de un frente.

1. Cuando un solar tenga frente a dos calles en esquina con alturas máximas diferentes para ambas calles, se permitirá mantener para la calle de menor altura máxima la mayor de las alturas máximas con una profundidad máxima de siete metros, resolviendo dentro de dicha parcela la transición de la diferencia de alturas máximas de ambos frentes de calle, y retranqueando el cambio de altura del linde catastral lateral a una distancia mínima de 2 metros.

2. Cuando un solar linde por dos frentes opuestos con calles, la altura máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana, hasta su respectivo fondo máximo edificable. En caso de que los fondos máximos edificables se superpongan, se tomará como plano de escalonamiento el situado a mitad de la distancia entre los frentes opuestos.

Selección de la altura máxima en clave 01 (Residencial en cascos sin huerto). La altura máxima aplicable a un solar situado en un área ordenada con clave 01, se determinará calculando la altura media ponderada del tramo de calle al que dicho solar dé frente, mediante la siguiente fórmula:

$H_m = H_s \times L_s / L_t$ , siendo:

$H_m$ : altura media en metros.

$H_s$  y  $L_s$ : altura y longitud de cada solar en metros, respectivamente.

$L_t$ : longitud total del tramo de calle en metros.

Para el cálculo, se excluyen:

Los solares vacantes.

Las cuadras y edificaciones auxiliares.

Las edificaciones posteriores a 1956 y las construidas en base a licencia anterior a la aprobación definitiva de estas Normas.

Para aquellos tramos ineditados, el cálculo se hará con el frente de calle que le corresponda al otro lado de la acera. Para aquellas calles donde la media resultante sea de una planta y fracción, el ancho de la misma sea mayor de 5 m. de media, y su pendiente sea menor del 10%, se podrá permitir una altura máxima de dos plantas.

Altura máxima expresada en número de plantas. Cuando, la altura permitida para la edificación venga expresada, en una determinada clave o plano, en número de plantas, en dicho número se entenderán comprendidas todas las construidas sobre rasante incluida la planta baja y las entreplantas, si éstas existieran. No se incluirán semisótanos que puedan aparecer en la fachada posterior si no se supera la altura máxima en más de 2,50 m., en caso contrario se incluirán en el número de plantas.

### 13.—EDIFICACION DE PARCELA.

Definición. Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos: edificación principal y edificación secundaria, pudiendo éstas a su vez estar situadas sobre o bajo rasante.

Edificación principal. Es la edificación que dentro de cada parcela se halle comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

Edificación secundaria. Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la altura de planta baja ocupa parcialmente el patio de parcela.

Altura máxima de la Edificación Secundaria. Es la distancia máxima desde la cara superior de pavimento o suelo del frente de parcela al elemento constructivo (peto, barandilla, etc.) superior de dicha edificación secundaria. En cualquier caso, nunca será superior a 3,60 metros de altura.

Edificación sobre rasante. Es la definida por las plantas de la edificación cuya cota de techo se sitúa a una altura superior a 1 m. sobre la rasante oficial, en todos sus puntos.

Edificación bajo rasante. Es la definida por las plantas de edifica-

ción cuya cota de techo se sitúa a una altura máxima de 1 m. sobre la rasante oficial en todos sus puntos.

### 14.—BALCONES, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS.

Balcones. Están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, a ambas fachadas, de los forjados a partir de la planta primera.

Miradores. Están formados por los vuelos, acristalados en toda su altura y perímetro, a partir de la primera planta. La longitud máxima de los miradores será de 2 m., estando separados entre sí al menos 2 m.

Cuerpos cerrados volados. Son los cuerpos de edificación proyectados (total o parcialmente) fuera de la alineación del edificio, con obra de fábrica por dos o más lados. La suma de los cuerpos volados cerrados no excederá del 75% de la longitud total de la fachada.

Condiciones generales. No se autorizarán elementos volados en calles de ancho menor a cinco metros. El vuelo máximo de cualquier cuerpo volado será del 10% del ancho de la calle sin superar los 0,70 m.

Altura mínima sobre la acera. En ningún punto los balcones, miradores y/o cuerpos cerrados volados podrán situarse a una altura sobre la acera, medida en cualquier punto, inferior a los 3,20 m.

### 15.—MARQUESINAS Y CORNISAS.

Definición. Son los elementos constructivos que sobresaliendo de la alineación de fachada y escaparates sirven tanto para proteger de los elementos naturales como para realizar y significar accesos, huecos o impostas de dichas fachadas.

Marquesinas. En cualquier punto la altura mínima libre sobre la rasante oficial de la acera, o terreno si no existiera acera, será de 2,50 metros, y su saliente máximo será inferior en 0,40 metros el ancho de la acera. Cuando no exista acera el ancho máx. de la marquesina será de 0,50 m.

En todos los casos, la altura de cualquier elemento de la marquesina no rebasará los 4 metros, debiendo recoger y canalizar las aguas de lluvia para su vertido posterior dentro de la parcela, no pudiendo tener ningún pilar o elemento de sustentación sobre el espacio de uso público.

Cornisas. El saliente máximo de una cornisa respecto de la alineación oficial de fachadas será de 0,70 m. medidos perpendicularmente a cualquier punto de aquella.

## CAPITULO 2

## CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE EN LA EDIFICACION

## ARTICULO 43.—Usos de la edificación.

A efectos de las presentes ordenanzas se clasifican los usos del siguiente modo:

- Aparcamiento y servicios del automóvil.
- Residencial.
- Industrial.
- Comercial
- Oficinas.
- Equipamiento: Cultural, espectáculos, salas de reunión, sanitario, religioso, deportivo.
- Agropecuario.

## ARTICULO 44.—Disposiciones generales.

1.—Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que sean compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en el apartado específico de cada uso.

2.—Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación, de reforma y de cambio de uso.

3.—La obligatoriedad en el cumplimiento de estas normas se entiende sin perjuicio de cuantas otras dimanen de otros organismos y les fuesen de aplicación.

En concreto se exigirá el cumplimiento de:

NBE-CPI-96, sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

NBE-CA-88, sobre condiciones de aislamiento acústico

NBE-CT-79, sobre condiciones de acondicionamiento térmico.

Decreto 2414/1961. Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Reglamento de policía de espectáculos públicos y locales de reunión.

Condiciones de seguridad y salud en lugares de trabajo.

Ley 8/1997 y Decreto 153/1997, de promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Decreto 19/1997 de la J.E. de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones.

y cualquier otra de legislación sectorial que sea de aplicación según el uso concreto.

4.—Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en fincas o locales, cuando estén dedicados o se destinen a usos permitidos por la calificación urbanística de que le otorgan las N.S.M.

5.—Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto en los diversos apartados anteriores, quedan sometidos al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presume una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruido, olores y vibraciones, y elementos que modifiquen la escena urbana. A este efecto, se verificará el cumplimiento de la normativa de aplicación mencionada en el apartado 3.

## ARTICULO 45.—Uso de aparcamiento y servicios del automóvil.

1.—Definición. Se definen como uso de aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, y los dedicados a su servicio como venta de suministros y repuestos.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, así como los depósitos y locales para la venta o reparación de automóviles.

2.—Clasificación. A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen:

Grupo I.—Aparcamiento en bajos, sótanos o anexo a edificios con otro uso.

Grupo II.—Talleres del automóvil.

Grupo III.—Estaciones de servicio.

3.—Condiciones de los locales. A los efectos de cumplimiento de la capacidad de cada local, que se estime máximo, el proyecto del local destinado a aparcamiento-garaje graficará las plazas. Una vez construido el edificio, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.

— Altura libre mínima: Será superior a 2,20 metros, medidos en cualquier punto del local, admitiéndose descuelgues de elementos estructurales o instalaciones que dejen libre una altura de 2,00 metros.

— Plaza de aparcamiento. Tendrá unas dimensiones mínimas de 2,25 x 4,50 metros.

— Accesos: El ancho mínimo del acceso será de 3 m. Cuando la superficie del local destinado a garaje exceda de los 500 metros cuadrados, la anchura de acceso será de 5 metros para calles de menos de 12 metros y de 4 metros para calles de más de 12 metros, disponiendo de acceso independiente para personas.

El espacio de acceso mínimo dentro del edificio tendrá 3 metros de

anchura y 4,50 metros de fondo con piso de pendiente no superior a 2 por ciento, no pudiendo desarrollarse en él ninguna actividad.

- Rampas: Las siguientes condiciones se aplicarán a garajes colectivos.

Las pendientes máximas serán del 16 por ciento en tramos rectos y del 12 por ciento en tramos curvos, medidos en la línea media. El radio de giro mínimo será de 5 metros y una anchura mínima en toda su longitud de 3 metros en los tramos rectos y 4 en los curvos.

Las vías de reparto: El ancho mínimo cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados serán de 4,5 metros, pudiéndose reducir a 4 metros si se encuentran a menos de 60 grados. Si el aparcamiento es en línea las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3 metros.

— Ventilación: La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas. La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Industrias y Actividades.

— Evacuación de aguas residuales: Será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos en los locales destinados a garaje. Los grupos II y III dispondrán de un sistema eficaz de depuración de grasas.

Iluminación: Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego.

— Aseos: Los garajes-aparcamientos de más de 500 metros cuadrados y los talleres dispondrán de un retrete con lavabo.

#### 4. Condiciones particulares de los talleres de automóvil.

Además de las condiciones generales y disposiciones legales vigentes de aplicación cumplirán las siguientes:

— Dispondrán, dentro del local, de una plaza aparcamiento perfectamente acotada, por cada 25 m<sup>2</sup> de taller, con un mínimo de dos plazas.

— En los locales situados en planta baja de edificios de viviendas la potencia instalada no excederá de 25 CV, para potencias mayores deberán ubicarse en edificios con uso exclusivo.

#### ARTICULO 46.—Uso residencial.

1.—Definición. Se define el uso residencial como aquél destinado a la vivienda temporal o permanente de personas.

2.—Clasificación. Se establecen en función de los grados de intensidad y modos de ocupación del suelo. Estos son:

Grupo I: Vivienda colectiva. Se entiende por tal la situada en un edificio con acceso común, para varias residencias, en régimen de propiedad horizontal.

Grupo II: Vivienda familiar. Se entiende por tal la situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado.

Grupo III: Residencial - hotelero. Es el correspondiente a aquellos edificios para residencia de personas de carácter público o privado, y agrupados en la rama de hostelería y otros usos residenciales de carácter docente (internados, residencias de estudiantes, etc.) o asistencial (residencia de ancianos o niños). Se incluye en este grupo el uso de residencial móvil tipo camping.

3.—Condiciones y programa mínimo en viviendas. Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas Ordenanzas, y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

La vivienda mínima que se autorice estará compuesta de cocina-estar-come-dor, baño completo y un dormitorio, siempre que se respeten las condiciones higiénico-sanitarias definidas para cada pieza en los manuales de diseño de viviendas V.P.O.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

Todas las viviendas serán exteriores, esto es, tendrán al menos un espacio habitable (dormitorio, sala) con huecos a calle o plaza, en el que se garantice que el ancho del espacio libre frente a fachada, medido perpendicularmente a nivel del piso de vivienda, sea al menos la mitad de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la altura de la arista de coronación permitida por las presentes Ordenanzas en el muro opuesto. En caso de dar luces exclusivamente a patio de manzana o patio de parcela, éste habrá de poder contener una circunferencia de diámetro igual a la altura total permitida por la Ordenanza de la edificación.

4.—Condiciones en otros tipos residenciales. Se cumplirán los mínimos expuestos para el caso de viviendas además de la legislación sectorial que les sea de aplicación.

5.—Pacios y ventilación. A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

##### a) Pacios cerrados.

En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean, como mínimo, un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura

máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión 0,30 metros o cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/15 de la altura de la edificación.

Los huecos de las escaleras, tendrán luces rectas con un mínimo de 3 metros.

La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3 metros de diámetro, como mínimo.

#### b) Patios abiertos.

Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de 6 metros y su fondo no será superior a vez y media de ancho. Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de 3 metros.

c) Patios mancomunados. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servi-dumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

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

En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 3 metros el muro de separación sólo podrá exceder en 2 metros de la rasante del patio más alto.

d) Cubiertas en patios de parcela. No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando, debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

6. Tendaderos. La solución arquitectónica que se elija para los tendaderos, deberá procurar el asoleamiento de la ropa tendida, garantizando siempre la ocultación de la misma a su observación desde la vía pública.

7. Escaleras. Se cumplirán las condiciones fijadas en la NBE-CPI-96

La distancia mínima entre paramentos enfrentados de la escalera será de 2,20 m., excepto en escaleras interiores de una vivienda.

Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando la altura del pavimento del acceso al último piso de viviendas sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 8 metros.

8. Agua y electricidad.

Dotación de agua potable. Las condiciones del abastecimiento y las características de la instalación asegurarán, en cocinas y cuartos de aseo, un caudal por grifo de agua fría de 0,15 l/s, y 0,10 l/s a 50 grados centígrados por grifo de agua caliente.

La evacuación de aguas sucias quedará garantizada por un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo.

La red eléctrica se ajustará al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

9. Basuras y evacuación. Todas las viviendas se someterán a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

10. Climatización. Para viviendas en planta baja, queda prohibida la instalación de sistemas de acondicionamiento de aire a una altura menor de 3 metros sobre la acera o cota del terreno si ésta no existiera, y que disipe calor con molestias para los peatones. En estas viviendas, será necesario conectar a un desagüe interior a las mismas, la salida de agua de condensación del evaporador.

#### ARTICULO 47.—Uso industrial.

1.—Definición y clasificación. Es el correspondiente a los establecimientos destinados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas o derivados de éstas, su posterior transformación, su almacenaje, envasado, reparación, transporte y distribución de dichos productos.

Dentro del uso industrial, se establecen los siguientes grupos:

- 1º) Artesanas.
- 2º) Pequeña o taller.
- 3º) Ligera.
- 4º) Pesada.
- 5º) Almacenaje.
- 6º) Actividades extractivas.

2.—Localización de las actividades.

A efectos de incompatibilidad de uso industrial se establecen de



acuerdo con el emplazamiento relativo de la vivienda y la industria las siguientes situaciones:

A.—En edificio de vivienda en planta de piso.

B.—En edificio de vivienda, en planta baja o anexo a vivienda unifamiliar.

C.—En edificios industriales exentos en zonas de uso preferentemente residencial.

En el cuadro adjunto se fijan las condiciones de compatibilidad y los límites máximos de potencia y superficie para cada categoría y situación consideradas:

SITUACION	TIPO DE INDUSTRIA				
	ARTESANA	PEQ. TALLER	LIGERA	PESADA	ALMACEN
Edificio viviendas planta piso	5 CV 50 m <sup>2</sup>	No aut.	No aut.	No aut.	No aut.
Edificio viviendas en planta baja o anexo vivienda unifamiliar	10 CV 200 m <sup>2</sup>	15 CV 200 m <sup>2</sup>	No aut.	No aut.	10CV 200 m <sup>2</sup>
Edificio industrial exclusivo e independiente en zona residencial	50 CV 500 m <sup>2</sup>	50 CV 500 m <sup>2</sup>	No aut.	No aut.	50 CV 500 m <sup>2</sup>

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente las necesidades clasificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas o Peligrosas no podrán instalarse a menos de la distancia que señala dicho reglamento del núcleo de población más próximo, o de zonas calificadas como residenciales o de equipamiento.

### 3.—Condiciones generales.

— Corresponde al Ayuntamiento la facultad de concesión de licencias para la instalación, apertura y funcionamiento de cualquier clase de industria así como la comprobación y vigilancia del cumplimiento de la normativa vigente.

— Todas las instalaciones industriales deberán cumplir las disposiciones generales sobre la materia, el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales y las condiciones que se establecen en la presente normativa. Dichas instalaciones deberán siempre realizarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

— En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a edificios destinados a vivienda.

— La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. Se computará la superficie de las oficinas y zonas de exposición y venta que deberán tener acceso independiente de los locales destinados a uso industrial.

— Se dispondrán aseos para los trabajadores, con un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha: un aseo completo hasta 200 m<sup>2</sup>,

incrementándose una unidad de aseo por cada 500 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

### 4.—Condiciones de accesos y construcción.

— Las escaleras y pasillos de circulación general tendrán un ancho mínimo de un metro.

— Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones.

— La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionen las maquinarias y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No computará la de iluminación, instalaciones de aire acondicionado, ni ventilación.

— Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido al saneamiento general, habrán de ser sometidas a un proceso de depuración adecuado, que cumpla las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

— Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza Municipal, deberán ser trasladados directamente a un vertedero autorizado, por cuenta del titular de la actividad.

### 5.—Regulación de las actividades extractivas. Grupo 6º.

Se considerarán áreas extractivas aquellas en las que temporalmen-

te se realicen actividades de extracción de áridos, tierras, explotación de canteras y similares. Estas actividades tendrán siempre carácter temporal y provisional. Cualquiera actividad extractiva requiere un Estudio de Impacto Ambiental sobre el entorno.

#### ARTICULO 48.—Uso comercial.

1.—Definición. Se define como uso comercial el desarrollado en locales de servicio público, destinados a la compra-venta al por menor de mercancías y servicios comprendidos en las agrupaciones 64 (comercio al por menor) y 97 (servicios personales) y en los grupos 671 y 679 (reparaciones de artículos eléctricos para el hogar y otros bienes de consumo) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) de 1975, así como las sucursales bancarias.

Asimismo, se considera uso comercial el desarrollo de actividades industriales y de almacenamiento siempre que, perteneciendo a la categoría primera de dicho uso (ver art. anterior) la superficie de local destinada a la venta al público supere el 25 por cien de la total cubierta afecta a la actividad.

También se considera uso comercial el de prestación de servicios relacionados con la hostelería, venta directa al público de bebidas y comidas, con o sin espectáculos.

2.—Clasificación. Se establecen tres grupos dentro del uso comercial:

Grupo I: Comercio diario de alimentación, bebidas y tabaco (Grupo 641 de la C.N.A.E.), en local menor de 150 m. Comercio ocasional, constituido por el resto del comercio al por menor (Grupos 642 a 647, y los 671 y 679), los servicios personales (Agrupación 97), sucursales bancarias, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de 250 m<sup>2</sup>.

Grupo II: Comercio mixto al por menor en grandes superficies (Grupo 648) con locales mayores de 250 m<sup>2</sup> en pasajes, galerías o mercados

Grupo III: Establecimientos hosteleros:

a) Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con espectáculos (652).

b) Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes sin espectáculos. (Rúbrica 651 y 653).

3.—Condiciones de los locales. Los locales de uso comercial, además de la legislación vigente en cuanto le fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

— La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup> y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.

— En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, o de plantas superiores si se autorizase el uso comercial en ellas.

— Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

— En caso de construirse sótano, la altura libre mínima será de 2,60 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.

— El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de 1,00 metros.

— Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios mínimos:

Por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 200 m<sup>2</sup> y/o 10 empleados, se instalarán con absoluta independencia para hombres y mujeres, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial. Se exceptúa el grupo III, en el que se dispondrán 2 aseos (hombres y mujeres) para locales de más de 50 m<sup>2</sup>.

Por cada 50 m<sup>2</sup> de local, se proveerá una chimenea de ventilación estática, lo que habrá de tenerse en cuenta en el diseño del edificio cuyos bajos se destinen a locales comerciales.

4.—Locales con uso fuera de la ordenación. Los usos existentes en edificios disconformes con las presentes N.S.M, por cualquier motivo, (uso, volumen, calificación del suelo, etc.) se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad.

Los usos existentes a la entrada en vigor de las N.S.M. que fueran disconformes con el mismo en virtud de la aplicación de las condiciones de los locales, no quedarán sujetos a la condición de Fuera de Ordenación en tanto no cambie la titularidad y/o actividad del local.

#### ARTICULO 49.—Uso de oficinas.

1.—Definición. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, financiero, profesionales y despachos privados. Según la C.N.A.E., este uso comprende las actividades incluidas en la Agrupación 63 (intermediarios del comercio), los Grupos 755 y 756 (Agencias de viajes e intermediarios del transporte), las Agrupaciones 81 (Bancos e instituciones financieras), 82 (Seguros), 83 (auxiliares financieros, de seguros y actividades inmobiliarias), 84 (servicios prestados a empresas), 85 (alquiler de bienes muebles) y 86 (alquiler de bienes inmuebles), y los grupos

962 y 964 (distribución de películas cinemato-gráficas, radiodifusión y televisión). Incluye asimismo centros para el tratamiento y la transmisión de datos.

2.—Clasificación. Se distingue un único grupo a efectos de las presentes N.S.M. que engloba todos los mencionados en el apartado anterior. Se exceptúan los despachos profesionales unidos a la vivienda del titular, que se entenderán como parte integrante del uso vivienda siempre que no superen una superficie de 50 m<sup>2</sup>.

3.—Condiciones de los locales. Los locales de uso de oficinas, además de la legislación vigente, en cuanto le fuere de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

— Cuando se prevea un acceso de público superior a las 50 personas/día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup> y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.

— En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.

— Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

— En el caso de construirse sótano, la altura libre mínima será de 2,60 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y solo para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.

— El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1 metro.

— Los locales de oficinas cumplirán los siguientes servicios mínimos:

Para cada 100 m<sup>2</sup>, (o fracción), 1 W.C. y 1 lavabo.

A partir de 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial.

4.—Locales con uso fuera de ordenación.

Los usos existentes en edificios disconformes con las presentes N.S.M., por cualquier motivo, (uso, calificación del suelo, etc.) se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad. No se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan de la superficie máxima establecida.

Los usos existentes a la entrada en vigor de las N.S.M. que fueran

disconformes con el mismo en virtud de la aplicación de las condiciones de los locales, no quedarán sujetos a la condición de Fuera de Ordenación en tanto no cambie la titularidad y/o actividad del local.

ARTICULO 50.—Equipamientos: cultural, espectáculos, salas de reunión, sanitario, religioso, deportivo.

1.—Definición. Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo; enseñanza o investigación en todos sus grados; tratamiento y alojamiento de enfermos; culto, etc.

2.—Condiciones de los locales. En todos los casos se cumplirán las condiciones fijadas por la normativa vigente en cada reglamentación específica.

Los establecimientos cumplirán simultáneamente las condiciones establecidas para el Uso de Comercio, y sus instalaciones las establecidas para el Uso Industrial, cuando les fuera de aplicación.

Asimismo, se observará con especial atención la legislación de protección contra incendios, actividades molestas y actividades recreativas.

ARTICULO 51.—Uso agropecuario.

1.—Definición. Se consideran agropecuarios los usos relacionados con la explotación de los recursos vegetales y de la cría y reproducción de especies animales.

2.—Clasificación. A los efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

Grupo I: Almacenado y/o secado de productos agrícolas.

Grupo II: Cultivos agrícolas intensivos o extensivos para autoconsumo o mercado.

Grupo III: Viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados.

Grupo IV: Ganadería doméstica en pequeña explotación para consumo propio (avícola y conejera hasta 15 aves y 25 conejos).

Grupo V: Ganadería extensiva vinculada a la utilización directa de los recursos del suelo.

Grupo VI: Ganadería extensiva con estabulación de ganado: vacuno, ovino, caprino, caballar, mular, asnal, porcino, avícola (más de 15 aves) y cunicultura (más de 25 conejos).

Grupo VII: Apicultura y piscicultura.

Grupo VIII: Forestal.

3.—Condiciones. Las construcciones destinadas a este uso estarán a lo dispuesto a la legislación agraria sobre el particular, quedando, en todo caso, prohibido el secado y curado de productos agrícolas por medios artificiales en locales situados en plantas bajas de edificaciones destinadas a otro uso.

Las edificaciones respetarán el entorno natural, y no serán realizadas con materiales friables o provisionales.

### CAPITULO 3

#### CONDICIONES ESTETICAS Y MEDIOAMBIENTALES

ARTICULO 52.—Condiciones generales.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 3.2.k LS/92, la administración urbanística competente en materia de planeamiento tiene facultades para orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

Por tanto, el fomento y defensa del conjunto estético del municipio corresponde al Ayuntamiento que, a través de las Ordenanzas de las presentes N.S.M., y en virtud de lo dispuesto en los artículos 138 L.S./92 y 98 del RP, regula las características estéticas de las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores preexistentes histórico - artísticos, sino que más bien han de ser una legítima aspiración de cualquier espacio o edificio en que se desarrolle una actividad humana.

Consiguientemente, los Ayuntamientos podrán denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma calidad y color.

Las edificaciones del municipio quedan clasificadas en 4 grupos a efectos de las condiciones estéticas que han de cumplir según el grado de presencia, unidad, representatividad e individualidad que posea el entorno sobre el que se asienta la misma edificación, éstos son:

1. Edificaciones catalogadas.
2. Interior del conjunto histórico-artístico.
3. Yacimientos arqueológicos.
4. Resto del municipio.

ARTICULO 53.—Condiciones particulares.

Grupo 1. Edificaciones catalogadas.

Se seguirán las condiciones contenidas en el Catálogo de las presentes Normas. Como trámite previo a la concesión de licencia se exigirá informe previo de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

En el entorno de los elementos catalogados que se encuentran fuera de la delimitación del conjunto histórico-artístico, se crea un área de protección con el grado de protección ambiental, siendo necesario en ella, para cualquier tipo de licencia, informe previo de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

Los criterios empleados para la delimitación de las áreas de protección varían en función de la calificación del suelo, grafiándose igualmente en los planos de ordenación:

CLASIFICACION	ELEMENTO PROTEGIDO	AREA DE PROTECCION
SUELO URBANO	Elemento catalogado	Entorno del elemento, tal y como se define en los planos de ordenación
SUELO NO URBANIZABLE	Arquitectura religiosa, civil o militar	100 m.*
	Elementos etnográficos (cruces, fuentes, molinos, etc.)	50 m.*

\* La distancia indicada se medirá desde el perímetro más exterior del bien que se protege.

Grupo 2. Interior del conjunto histórico-artístico (Ambito del PEPR).

Se refiere al recinto mencionado que aparece grafiado en los planos de ordenación. Como trámite previo a la concesión de licencia se exigirá informe previo de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

Toda edificación, calle, terreno o elemento del paisaje urbano que se encuentre en el interior del perímetro del Conjunto Histórico-Artístico presenta algún grado de protección. Así, por un lado, nos encontramos con aquellos elementos que aparecen recogidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, con su correspondiente ficha, mientras que el resto del recinto histórico presenta un grado de protección ambiental.

La edificación cumplirá las siguientes condiciones:

1. Paramentos verticales de la edificación. Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua.

Materiales: Se permite usar con materiales distintos los elementos constructivos, tales como cantos de forjado, estructura, etc. En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales (tales como revoco rugoso, cantería, etc.). Se prohíben los zócalos de placa cerámica y similares.

Disposición: Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera que los locales de esta planta quedarán delimitados por elementos arquitectónicos propios del edificio. Sobre estas partes queda prohibida la instalación de elementos que distorsionen el carácter de la edificación.

Hastiales: Aquellas parcelas con hastiales laterales exentos deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal. Podrán estudiarse soluciones de encuentro entre el material de cubierta y el de fachada, existiendo la posibilidad de extender aquél sobre la totalidad o parte del hastial.

Color: El color predominante será el blanco, autorizándose también los siguientes: gris, ocre claro y gamas intermedias. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, así como para reproducción de diseños originales de las fachadas según la tradición verata.

Vuelos: Se exceptúa la prohibición de construir cuerpos cerrados volados y balcones corridos, debiendo adaptarse a las características arquitectónicas del entorno protegido.

## 2. Pavimentos.

Materiales: Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que se fije el proyecto de urbanización para los itinerarios peatonales, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, tengan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él. Deberá solicitarse del Ayuntamiento el modelo de pavimento a utilizar.

## 3. Huecos de fachada.

Huecos en planta baja: No tendrán, en ningún caso, una anchura superior a 3 metros. Entre hueco y hueco, se respetarán aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores. Esta condición regirá también para aquellos locales que tengan fachada superior a los 3 metros, que habrá de fraccionarse.

Fenestración de las plantas superiores: Se prohíben las soluciones arquitectónicas que subrayen la continuidad vertical u horizontal entre los diferentes huecos de fachada mediante superpuestos, y/o impostas de distinto material, textura o color. Esta continuidad, si se desea, se obtendrá mediante las proporciones de los huecos y su disposición relativa.

En ningún caso los huecos tendrán una anchura superior a los 2,50 metros. La separación horizontal entre huecos será igual o superior a un tercio de su anchura.

La superficie ocupada por los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, no podrán exceder del 50 por cien de la superficie total de dicha fachada.

Materiales: Queda prohibida la utilización de carpintería de aluminio en su color, anodizado en colores metálicos o en colores estridentes, y de acero inoxidable.

## 4. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas y con una pendiente máxima de 20 grados. Quedan prohibidas las cubiertas planas.

El material de cubrición será teja cerámica curva.

## 5. Cerramientos de parcelas.

Los cerramientos de los espacios libres se ejecutarán con el mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales.

6. Construcciones por encima de la altura. Estas construcciones se destinarán a satisfacer necesidades técnicas del edificio, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

Elementos técnicos y mecánicos: Todos estos elementos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.

7. Edificios singulares. Todos los edificios singulares estarán a lo dispuesto en este Artículo en todo aquello que no venga imposibilitado por las características propias de su programa de necesidades. También será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, tramitación de licencia tipo T3, aunque se trate de promociones oficiales, ya que éstas están igualmente sometidas al acto administrativo de concesión de licencia.

8. Pavimentación de los espacios públicos. Se pavimentarán los itinerarios viales con continuidad en los materiales. Se podrán utilizar combinaciones de materiales para enfatizar un determinado espacio urbano. El tipo de pavimento elegido permitirá la entrega del espacio pavimentado público (existente o previsto) al privado, sin solución de continuidad.

## 9. Mobiliario urbano y elementos de servicio.

Elementos de alumbrado: Se dispondrá de tal manera que se garantice tanto la uniformidad de la iluminación de los espacios viales para tráfico, como la densidad de los espacios itinerarios para el peatón, utilizando el alumbrado público para significar aquellos que puedan resultar de mayor interés, respetando los modelos municipales cuando éstos vengan determinados para una determinada zona.

Bancos y papeleras: Serán de material duradero o incombustible.

10. Otras condiciones. Para el resto de determinaciones no establecidas en el presente epígrafe, se estará, sin contravenir éstas, a lo establecido en las Condiciones Generales Estéticas.

#### Grupo 3. Yacimientos arqueológicos.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que existan o se presuman yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, estableciéndose entonces las medidas para su documentación, conservación y puesta en valor, con la delimitación de un área de protección desde el vestigio más exterior del bien, en un radio de 200 m.

#### Grupo 4. Resto del municipio.

La edificación cumplirá las siguientes condiciones:

— Materiales. Se utilizarán preferentemente materiales tradicionales en la zona. Queda prohibida la utilización, como materiales vistos, de aquellos materiales propios para ir revestidos como fábricas de ladrillo visto o de bloque.

Se emplearán, en las fachadas laterales, posteriores y medianerías vistas, materiales de tipo y calidad similares a los utilizados en la fachada principal.

— Cubiertas. Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30 grados, siendo preferentemente de teja.

#### ARTICULO 54.—Normas de protección del medio ambiente.

En este apartado se establecen las disposiciones de carácter general para la protección del medio ambiente en el municipio. Estas normas generales se someterán, en todo caso, a las específicas de las zonas que se señalan como de protección especial.

##### 1.—Agua superficial.

Con motivo de las acciones diseñadas en el proyecto se podrán producir pérdidas en la calidad del agua debido a que actualmente no existe depuración de los vertidos, haciéndose directamente a la Garganta Mayor, con lo que se prevé que aumenten y se agudice el problema.

Con carácter general es preciso mantener las condiciones de potabilidad exigidas para el abastecimiento de agua a la población. Por tal motivo no se autorizarán las actividades nocivas o insalubres, capaces de contaminar con sus vertidos las aguas destinadas al abastecimiento público o privado, salvo que cumplan las condiciones señaladas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Iguales requisitos serán exigibles a las instalaciones que puedan

contaminar aguas destinadas a balnearios, zonas de baños públicos o similares, existentes o que pudieran instalarse en el futuro.

Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el art. 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, previamente a su autorización, es necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsibles para el período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados.

Los alcantarillados de las nuevas urbanizaciones han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

En todo caso, deberán respetarse las servidumbres de 5 m. de anchura de los cauces públicos, según se establece en el art. 6 de la mencionada Ley de Aguas y en el Art. 7 de su Reglamento.

La actuación principal es la depuración de los vertidos, poniendo en funcionamiento la planta de tratamiento de aguas de servicio. En el supuesto de pretenderse construir una nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá realizarse fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las captaciones de agua necesarias para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas, cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

## 2.—Agua subterránea

La propia contaminación de las aguas superficiales, los lixiviados por agua de lluvia y residuos, así como el uso de fertilizantes y el vertido incontrolado, provocan la pérdida de calidad del agua subterránea. La explotación de los acuíferos es otro factor de incidencia en las Normas en estudio, debido a los incrementos en la explotación que pueden surgir a consecuencia del desarrollo de dicha planificación.

Recomendamos en este apartado la posibilidad de la aplicación de la agricultura ecológica, la cual independientemente de las ayudas que puede percibir, se delimitan en gran medida los fertilizantes y desinfectantes sintéticos, reduciendo los niveles de contaminación hídrica.

Cualquier actividad que genere lixiviados o vertidos a zonas de agua, quedarán terminantemente prohibidas si no se realiza en zonas acondicionadas para tal efecto, perfectamente impermeabilizadas.

## 3.—Suelo

El planeamiento comporta pérdidas de suelo por las construcciones e infraestructuras en general, así como la pérdida de su estructura y características por el asfaltado, compactación por el tránsito de vehículos, maquinaria y variación de la calidad edáfica por vertidos accidentales, vertidos incontrolados, escombreras, etc.

Antes de cualquier tipo de extracción o movimiento de tierras se debe retirar el sustrato edáfico (Tierra vegetal), para posteriores utilidades, como pueden ser el recubrimiento de taludes, el sellado del vertedero, el sellado de la escombrera de residuos inertes, etc.

Se deberán ubicar las zonas de escombreras, para destino de residuos inertes, siempre alejados de cualquier zona permanente o estacional de pasos de agua.

Las pistas y caminos que se utilicen para el movimiento de maquinaria deberán ser preferentemente las ya existentes, en su defecto podrían aprovecharse las vías de saca, cortafuegos, y otras servidumbres.

## 4.—Vegetación.

La vegetación puede verse afectada por la degradación de las comunidades vegetales, por su desaparición, por el cambio de comunidades de rural a ornamental (vegetación planificada) así como por la emisiones de polvo y gases.

En las zonas catalogadas como protección del paisaje se permitirá el uso tradicional del bosque, para evitar potenciabilidad en caso

de incendio, en la medida de lo posible las zonas degradadas, cercanas a zonas de interés paisajístico y protección de cauces, deberán ir integrándose en esta catalogación.

Cualquier actividad bien sea agrícola, bien sea de mejoras ambientales, deberá tener en cuenta la presencia de Especies Protegidas, independientemente de si anidan o no en la zona, ya que la ubicación de este término municipal se encuentra entre laderas, gargantas y vegetación potencialmente viable para la presencia de estas especies.

Dentro del casco urbano la presencia de zonas y jardines la consideramos beneficiosa para la calidad de vida de los ciudadanos pero ambientalmente, no es muy relevante la presencia o utilización de especies cultivables y de viveros.

## 5.—Fauna.

El planeamiento puede provocar un efecto directo sobre la fauna ligada al suelo y a la vegetación por desaparición de éstos. A lo anterior se une la destrucción de hábitats, las pérdidas de lugares sensibles y el alejamiento de las poblaciones consecuencia del efecto barrera de las vías de comunicación e infraestructuras

## 6.—Embalses.

Sin perjuicio de todas las normas expuestas para los cauces fluviales, serán de aplicación del Decreto de 10 de septiembre de 1966 y la Orden del Ministerio de Obras Públicas de 11 de julio de 1967.

## 7.—Vertidos.

En todo lo referente a las condiciones técnicas mínimas exigibles a los proyectos de instalaciones depuradoras de agua residuales o fosas sépticas, así como las condiciones de vertido de sus afluentes, se respetará lo indicado en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE/ISD/1974 «Instalaciones de Salubridad: Depuración y Vertidos», aprobada por Orden del Ministerio de la Vivienda de 9 de enero de 1974.

Todo proyecto de este tipo habrá de justificar la adopción de las medidas necesarias para evitar un grado de contaminación inadmisibles, tanto en las aguas fluviales, como en las subterráneas.

## 8.—Contaminación atmosférica.

A los efectos de la posible contaminación atmosférica, el artículo 3.º del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (Decreto de 30 de Noviembre de 1961, n.º 2414/61) indica que las industrias contempladas en esta normativa sólo podrán emplazarse a una distancia superior a 2.000 metros a contar del núcleo de población más próximo.

### 9.—Polución.

En las licencias que se concedan para proyectos de instalaciones industriales que produzcan vertidos de polvos, humos, gases y vapores a la atmósfera, se exigirá la justificación del cumplimiento del Decreto 833/1975 de 6 de febrero que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico (Ley 38/1972 de 22 de diciembre) así como la Orden del Ministerio de Industria 18-10-1976 de Prevención y Corrección de la contaminación industrial en la atmósfera.

En este sentido los proyectos de instalaciones industriales deberán justificar adecuadamente que todos los agentes contaminantes (chimeneas, vehículos, procesos industriales, etc.) disponen de los elementos correctores necesarios para evitar molestias a los ciudadanos.

### 10.—Ruidos y vibraciones.

En los comercios, edificios y locales públicos en general no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos de potencia superior a 10 CV., sin previa autorización municipal.

Asimismo el Ayuntamiento podrá exigir un montaje antivibratorio en cualquier motor fijo que produzca ruidos o vibraciones que claramente supongan una molestia para el vecindario.

Estas normas se aplicarán igualmente a los grupos electrógenos de reserva instalados en centros sanitarios, teatros, cines y locales públicos y a las instalaciones de acondicionamiento de aire.

### 11.—Riesgo de incendios y explosiones.

Las actividades industriales que exijan la manipulación de sustancias inflamables o explosivas, serán prohibidas en locales situados en edificios de viviendas.

Los centros de gases envasados de cualquier tipo se ajustarán en su situación y características a la Orden Ministerial de 23 de mayo de 1961 y Orden Ministerial del 1 de diciembre de 1964 del Ministerio de Industria.

Todo proyecto que se solicite para los mismos habrá de justificar adecuadamente el cumplimiento de dicha legislación.

La instalación, funcionamiento y reparaciones en Centrales productoras de Energía Eléctrica, Redes y Centros de Distribución eléctricos se regirán, sin perjuicio de otras normativas, concordantes por: El Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre) e Instrucciones Complementarias (B.O.E. 242 de 9-1973), el Reglamento Electrotécnico para alta tensión (Decreto 315/1968), el Reglamento Electrotécnico para Centrales Generadoras de Energía Eléctrica y el Reglamento Electrotécnico para Estaciones de Transformación. Los trabajos se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 31/1995 de Prevención Riesgos La-

borales en todo lo concerniente a las actividades a realizar con o sin tensión eléctrica.

### 12.—Protección del paisaje.

Entre los objetivos principales de esta Norma figura el de permitir un crecimiento moderado de la explotación de recursos naturales del municipio, en línea con las perspectivas actuales sin que ello sea a costa de destruir el equilibrio ecológico o el paisaje.

En consecuencia la Corporación Municipal no concederá licencia a ningún proyecto de cualquier tipo, que implique la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o la alteración del equilibrio ecológico.

### 13.—Explotaciones mineras.

Dada la grave incidencia que estas explotaciones y en especial las que son a cielo abierto, tienen en el paisaje y la ecología, para la concesión de licencias a las mismas, además de los trámites que exija la legislación vigente, será preceptivo un estudio de las consecuencias de su implantación que deberá ser aprobado en primera instancia por el Ayuntamiento y en segunda por la Consejería correspondiente.

Independientemente de su aprobación, estas explotaciones quedan siempre obligadas a:

- No utilizar en ningún caso materiales del fondo de los ríos.
- No utilizar como vertedero ninguna zona situada en las área de protección.
- Reponer la capa vegetal y la flora al cesar sus actividades.

### 14.—Basureros y vertederos.

Como regla general se prohíbe el vertido de cualquier residuo en todo el término municipal.

Para cualquier tipo de vertidos deberán hacerse estudios previos que demuestren que no se alteran las escorrentías de los terrenos, ni afecten gravemente al equilibrio ecológico. En todo se estará a lo dispuesto en la Ley 42/1975 de 19 de noviembre, y Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

### 15.—Anuncios y carteles.

La colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras deberá cumplir los requisitos señalados en la Ley y Reglamento de Carreteras y demás legislación vigente.

Se prohíben los anuncios pintados directamente sobre elementos naturales del paisaje.

### 16.—Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones que se ejecuten con carácter permanente o semi-



permanente, como elementos auxiliares de las obras públicas, deberán respetar al paisaje, sin que sea excusa su carácter «standard» para implantaciones que supongan un atentado a las características de la zona.

#### 17.—Cementerios de coches o depósitos de chatarras.

Para la concesión de licencias de este tipo de industria se tendrá en cuenta la relación con el paisaje, no admitiéndose aquellas ubicaciones que supongan un atentado contra él. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se cerrarán a la vista con pantallas de arbolado.

#### 18.—Tendido de líneas eléctricas, telegráficas, telefónicas, etc.

Deberán respetar en todo caso las distancias de protección exigidas por la normativa vigente y en los proyectos de las mismas se contemplará específicamente su trazado, con el fin de evitar en lo posible alteraciones graves en el paisaje.

### CAPITULO 4

#### CONDICIONES PARTICULARES y ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

##### Artículo 55.—Definiciones.

Cada una de las distintas clasificaciones del suelo urbano tiene asignada una ordenanza que indica los parámetros a que deben atenerse las edificaciones en cada una de ellas, así como los usos permitidos. La aplicación concreta de cada ordenanza se hará con arreglo a lo señalado para cada área en el plano de la clasificación del suelo.

##### Artículo 56.—Clave 01. Residencial en casco, sin huerto.

Definición. Regula la edificación en aquellas manzanas del casco urbano en las que la edificación es compacta, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana, excepto pequeños patios de ventilación.

Alineaciones y rasantes. Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias.

Retranqueos. Quedan prohibidos los retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones fijadas.

Parcela mínima. La catastral existente y 100 m<sup>2</sup> para las nuevas parcelaciones.

Frente mínimo. El catastral existente y 5 metros para las nuevas parcelaciones.

Frente máximo: Se fija un frente máximo de 21 metros, a partir

del cual la edificación habrá de fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios siempre que no exista una ordenación específica propuesta por organismos oficiales competentes en materia de Patrimonio Histórico.

Fondo máximo edificable. No se fija fondo máximo edificable, debiendo la edificación cumplir con las condiciones higiénicas que en estas Ordenanzas se fijan para los distintos usos.

Superficie de ocupación máxima. Podrá ser del 100 por cien de la parcela neta, con independencia de los patios que sea necesario prever para garantizar las condiciones higiénicas de la edificación.

Alturas. La altura de edificación principal en esta clave se fijará según la fórmula expuesta en el artículo 42.11 de estas Normas y sin sobrepasar las tres plantas.

Usos permitidos de la edificación.

a) Aparcamiento y servicio del automóvil. Grupo I.

b) Residencial. Grupos I y II. Grupo III en edificio exclusivo.

c) Industria. Grupo 1.º y 2.º, en localizaciones A y B. Si es en planta sótano, solo se permite almacén y aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

d) Comercio. Grupos I y III.a, sólo en planta baja y sótano cuando a éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y sólo para almacén y aseos. Grupo III.b, se permite también en planta primera vinculada al local de principal de planta baja y con acceso a través de éste.

e) Oficinas. Permitido en planta baja, primera y sótano para almacén o aseos cuando a éste se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

f) Equipamientos. Permitidos en edificio exclusivo en todos los casos. Permitido en planta baja, así como en plantas primera y sótano (éstas vinculadas al local principal de planta baja y con acceso desde éste) siempre que tengan un aforo inferior a 300 personas.

g) Agropecuario. Grupo II, dentro de las limitaciones que otras ordenanzas municipales pudieran imponer.

##### ARTICULO 57.—Clave 04. Residencial en zonas de ensanche.

Definición. Regula la edificación adosada en parcela de tamaño medio con espacio libre posterior y sujetos a un trazado generalmente regular.

Alineaciones y rasantes. Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias.

Retranqueos. Se prohíben los retranqueos respecto de las alineaciones fijas que aparezcan en planos, excepto en promociones conjuntas, donde tras la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán establecer retranqueos. Se exige un retranqueo mínimo de 3 m. al linde posterior.

Parcela mínima. La catastral existente o 150 m<sup>2</sup> para las nuevas parcelaciones.

Para promociones conjuntas de viviendas adosadas se permite, previo estudio de detalle, una parcela de 100 m<sup>2</sup> por vivienda, debiendo tener la superficie total de la parcela 150 m<sup>2</sup> x n.º de viviendas, quedando el resto como espacio libre común al grupo de viviendas.

Frente mínimo. El catastral existente o 10 m. para las nuevas parcelaciones.

Frente máximo. No se fija.

Fondo máximo edificable. Será de 12 metros para todas las plantas de la edificación principal.

Superficie de ocupación máxima. Se fija en un 100 por cien para la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable. El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquellas, y autorizándose una ocupación máxima del 40 por cien sólo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga la Comunidad de Propietarios de la finca.

Alturas. Clave 04. Se fija una altura máxima de 9,40 metros. En cualquier caso no sobrepasarán las tres plantas.

Clave 04a. La máxima altura será de 6,50 m. y dos plantas.

Usos permitidos de la edificación.

a) Aparcamiento. Grupo I y II. Se exige la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> de otros usos. Estas plazas podrán ser en planta baja o sótano de la edificación, o bien en el interior del patio de parcela.

b) Residencial. Grupos I, II y III.

c) Industria. Grupo 1.º, 2.º, y 5.º en localización A y B. Si es en planta sótano, sólo se permite almacén y aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

d) Comercio. Grupos I, II y III, en planta baja; sótano cuando éste

se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y sólo para almacén y aseos; se permite también en planta primera vinculada al local de principal de planta baja y con acceso a través de éste.

e) Oficinas. Permitido. En sótano sólo para almacén, aseos o archivos y con acceso desde la planta baja.

f) Equipamientos. Permitidos en edificio exclusivo en todos los casos. Permitido en planta baja, primera y sótano.

g) Agropecuario. Grupo II y III.

ARTICULO 58.—Clave 06. Familiar Intensiva.

Definición. Edificación de viviendas familiares, exentas o adosadas por los linderos con otras parcelas.

Composición y acabados de la edificación. Se exige expresamente que las fachadas laterales y posterior de la edificación se realicen con los mismos criterios estéticos, compositivos y de acabado que la fachada principal.

Alineaciones y rasantes. Serán las definidas en el plano correspondiente. Aunque se admiten retranqueos a la alineación máximos de 5 m.

Retranqueos. Serán de 4 m. al fondo de parcela, y de tres metros a los linderos laterales. Este retranqueo lateral podrá suprimirse, para adosar edificaciones entre sí, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante Notario, y adjuntarse con la solicitud de licencia.

Parcela mínima. Será de 200 m<sup>2</sup>.

Para promociones conjuntas de viviendas adosadas se permite, previo estudio de detalle, una parcela de 150 m<sup>2</sup> por vivienda, debiendo tener la superficie total de la parcela 200 m<sup>2</sup> x n.º de viviendas, quedando el resto como espacio libre común al grupo de viviendas.

Frente mínimo. Será de 10 metros.

Frente máximo. No se fija.

Fondo máximo edificable. Será de 12 m.

Superficie de ocupación máxima. Se fija en un 100% de la superficie resultante de aplicar los retranqueos y el fondo máximo edificable.

Alturas. La máxima altura será de 6,50 m. y dos plantas.

Edificabilidad. Será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

Usos permitidos de la edificación: Igual a Clave 01.

## ARTICULO 59.—Clave 11. Industria Compatible.

Definición. Regula la construcción de naves industriales adosadas con ocupación intensiva del solar.

Alineaciones y rasantes. Serán obligatorias las que se grafían en los planos correspondientes.

Retranqueos. No se fijan.

Parcela mínima. Será de 300 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo. Será de 10 metros.

Fondo máximo edificable. La totalidad de la parcela.

Superficie de ocupación máxima. Será del 90 por cien de la parcela neta.

Altura. La máxima altura cubierta será de 8 metros hasta la arista de coronación, medidos en cualquier punto del perímetro de su rasante.

Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no visitables.

Edificabilidad. No se fija.

Usos permitidos de la edificación.

- a) Aparcamiento. Grupos I, II y III.
- b) Residencial. Grupo II. Una vivienda por parcela vinculada a la actividad industrial con accesos independiente de ésta.
- c) Industria. Grupos 1.º, 2.º, 3.º y 5.º. Grupo 4.º si la edificación se retranquea a todos los lindes al menos 4 m.
- d) Comercio. Grupos II y III.a.
- e) Oficinas. Prohibido, salvo los servicios administrativos propios de la empresa.
- f) Equipamientos. Prohibidos.
- g) Agropecuario. Grupo I y III.

## ARTICULO 60.—Clave 21. Institucional y equipamientos públicos.

Definición. Edificios destinados a instituciones varias en edificio exclusivo.

Alineaciones y rasantes. Serán libres dentro de los retranqueos.

Retranqueos. No se contemplan para edificios existentes. Para nuevas edificaciones serán de 5 metros a alineación de calle y 5 m. al resto de linderos si se encuentra en una zona de edificación aislada. No se exigen retranqueos laterales en caso de parcela situada en zona que permita adosamiento de edificaciones.

Parcela mínima. No se fija. Respetarán los mínimos legales que correspondan en función de su destino.

Frente mínimo. No se fija.

Frente máximo. No se fija.

Fondo máximo edificable. No se fija.

Superficie de ocupación máxima. Será la consolidada en caso de edificaciones existentes. En nuevas edificaciones será la resultante de los retranqueos en función de la ubicación de la parcela.

Alturas. La máxima altura cubierta será de 10 metros hasta la arista de coronación. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 por cien de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

La altura máxima indicada puede quedar limitada en el caso de situarse dentro del perímetro del Casco Histórico, siendo de aplicación las Normas de protección Estética.

Edificabilidad. Será de 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre solar neto.

Usos permitidos de la edificación.

- a) Aparcamiento. Grupo I. Será necesario prever una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de sup. construida cubierta.
- b) Residencial. Grupo II. Una vivienda por parcela para vigilante.
- c) Industria. Prohibido
- d) Comercio. Grupo IIIb.
- e) Oficinas. Prohibido, salvo los servicios administrativos propios de la institución.
- f) Equipamientos. Permitido en todos los casos.
- g) Agropecuario. Prohibido excepto cuando la actividad agropecuaria se ejerza en régimen de investigación no destinada a explotación comercial.

## ARTICULO 61. Clave 31. Deportivo.

Definición. Parcelas o locales destinados a la práctica de especialidades deportivas.

Alineaciones y rasantes. Serán libres dentro de las alineaciones y salvando los retranqueos.

Retranqueos. Serán de 5 metros a la alineación y a cualquier lindero del solar. Se exceptúan las edificaciones consolidadas con este uso y las parcelas situadas entre otras con edificaciones medianeras.

Parcela mínima. Será de 1.000 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo. Será de 20 metros.

Frente máximo. No se fija.

Fondo máximo edificable. No se fija.

Superficie de ocupación máxima de la edificación. Será del 50% de la superficie neta del solar.

Alturas. La máxima altura cubierta será de 10 metros hasta la arista de coronación, salvo excepciones justificadas en la necesidad de la especialidad deportiva.

Usos permitidos de la edificación.

a) Aparcamiento. Grupo I. Será necesario prever una plaza de estacionamiento por cada 40 m<sup>2</sup> de sup. construida cubierta.

b) Residencial. Grupo II. Una vivienda por parcela para vigilante.

c) Industria. Prohibido

d) Comercio. Grupo IIIb, siempre que su ocupación sea menor del 25% del uso deportivo.

e) Oficinas. Prohibido, salvo los servicios administrativos propios de la institución.

f) Equipamientos. Permitido el uso deportivo de cualquier tipo, así como el de enseñanza de especialidades deportivas. Se permite el sanitario propio de las instalaciones. Se prohíben los restantes.

g) Agropecuario. Prohibido.

#### ARTICULO 62.—Clave 41. Parques y jardines.

Definición. Se considera jardín toda aquella superficie de uso público permanente destinada al ocio ciudadano, en la que predomina el espacio libre sobre el construido, y cuya superficie es igual o superior a los 1.000 m<sup>2</sup>, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m. de diámetro mínimo. Se considera área de juego a toda superficie de iguales características que los jardines, con una superficie menor a la de los jardines, pero nunca inferior a los 200 m<sup>2</sup> en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 m. de diámetro mínimo.

Alineaciones y rasantes. No se fijan.

Retranqueos. Las posibles edificaciones deberán separarse un mínimo de 10 metros de cualquier edificación de otras claves.

Superficie de ocupación máxima. La totalidad de los edificios que pueden construirse no rebasarán una ocupación del 5 % de la superficie del parque o del 10% de la del jardín.

Alturas. La altura de los edificios será menor de 6,5 m.

Edificabilidad. Será de 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> para la totalidad de los edificios

construidos sobre rasante en un parque o jardín. A los efectos de la aplicación de la edificabilidad, y cuando se trate de varias unidades discontinuas de parques o jardines, el Ayuntamiento podrá optar por acumular esta edificabilidad en una de las unidades, mediante la delimitación del conjunto de áreas ajardinadas que se computan con este fin.

Usos de la edificación.

a) Aparcamiento. Prohibido.

b) Residencial. Prohibido.

c) Industria. Prohibido

d) Comercio. Grupo I y III.b, en locales tipo kiosco sometidos a las condiciones que determine la concesión municipal.

e) Oficinas. Prohibido.

f) Equipamientos. Permitido el uso deportivo de instalaciones descubiertas, cultural y de espectáculos, bibliotecas, recintos de juegos infantiles, centros de recreo y similares. Se prohíben los restantes.

g) Agropecuario. Grupo III para usos municipales. Prohibidos los restantes.

#### ARTICULO 63.—Unidades de Ejecución.

1.—Generalidades. Son aquellas zonas de Suelo Urbano donde es necesario la reparcelación previa de los terrenos del ámbito, así como la ejecución y urbanización de los viales previstos.

2.—Los propietarios de los ámbitos delimitados estarán en las condiciones establecidas en el Art. 14.2. LS/98.

3.—El desarrollo de las U.E. se realizará mediante la formulación de Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, según lo regulado en las presentes Normas.

4.—Condiciones de las Unidades de Ejecución. En el presente artículo se establecen las condiciones urbanísticas y de gestión para su desarrollo, indicando las ordenanzas de aplicación, los terrenos de cesión destinados a dotaciones y viales públicos.

5.—Sistema de gestión. Se establece el de compensación, aunque se podrá realizar mediante acuerdo entre los propietarios y el Ayuntamiento.

6.—Aprovechamiento. De acuerdo con el Art. 14.2.c LS/98 y la disposición Adicional del Decreto 76/1998 de la JE, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular del terreno será 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

El aprovechamiento tipo correspondiente a las distintas Areas de Reparto, se fija a continuación:

AREA DE REPARTO	Superficie	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aprovechamiento lucrativo	Coefficiente ponderación	Aprovechamiento lucrativo ponderado
1	14.356	0,75	10.767	1	10.767
2	9.549	0,90	8.594	1	8.594
3	10.154	0,95	9.646	1	9.646
4	13.156	0,95	12.498	1	12.498
5	13.042	0,50	6.521	1	6.521

Aprovechamiento lucrativo: superficie x edificabilidad

Coefficiente de ponderación: a=1

Aprovechamiento lucrativo ponderado: Aprovechamiento lucrativo x a

Cálculo del Aprovechamiento Tipo (AT)

Aprovechamiento tipo: Aprovechamiento lucrativo ponderado/superficie total.

Area de Reparto 1:  $10.767/14.356 = 0,75 \text{ UA/m}^2$

Area de Reparto 2:  $8.594/9.549 = 0,90 \text{ UA/m}^2$

Area de Reparto 3:  $9.646/10.154 = 0,95 \text{ UA/m}^2$

Area de Reparto 4:  $12.498/13.156 = 0,95 \text{ UA/m}^2$

Area de Reparto 5:  $6.521/13.042 = 0,50 \text{ UA/m}^2$

A continuación se incluyen las características de las Unidades de Ejecución propuestas:

AREA DE REPARTO 1. UNIDAD DE EJECUCION N.º 1 (UE-1)	
SUPERFICIE BRUTA TOTAL APROXIMADA	14.356 m <sup>2</sup>
CESIONES:	
JARDINES	2.821 m <sup>2</sup>
INSTITUCIONAL - EQUIPAMIENTOS	—
SUP. APROX. VIALES	4.608 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CESION	7.429 m <sup>2</sup>
% CESION = SUP. CESION / SUP. TOTAL	51,74 %
SUP. SUELO PRIVADO RESULTANTE	6.927 m <sup>2</sup>
CLAVES DE APLICACION:	
RESIDEN. ENSANCHE (04)	2.709 m <sup>2</sup>
FAMILIAR INTENSIVA (06)	4.118 m <sup>2</sup>

AREA DE REPARTO 2. UNIDAD DE EJECUCION N.º 2 (UE-2)	
SUPERFICIE BRUTA TOTAL APROXIMADA	9.549 m <sup>2</sup>
CESIONES:	
JARDINES	—
INSTITUCIONAL - EQUIPAMIENTOS	397
SUP. APROX. VIALES	2.621 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CESION	3.018 m <sup>2</sup>
% CESION = SUP. CESION / SUP. TOTAL	31,60 %

SUP. SUELO PRIVADO RESULTANTE	6.531 m <sup>2</sup>
CLAVES DE APLICACION:	
RESIDEN. ENSANCHE (04)	1.852 m <sup>2</sup>
FAMILIAR INTENSIVA (05)	4.679 m <sup>2</sup>

AREA DE REPARTO 3. UNIDAD DE EJECUCION N.º 3 (UE-3)	
SUPERFICIE BRUTA TOTAL APROXIMADA	10.154 m <sup>2</sup>
CESIONES:	
JARDINES	174 m <sup>2</sup>
INSTITUCIONAL - EQUIPAMIENTOS	—
SUP. APROX. VIALES	3.556 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CESION	3.730 m <sup>2</sup>
% CESION = SUP. CESION / SUP. TOTAL	36,70 %
SUP. SUELO PRIVADO RESULTANTE	6.424 m <sup>2</sup>
CLAVES DE APLICACION:	
RESIDEN. ENSANCHE (04)	6.424 m <sup>2</sup>

AREA DE REPARTO 4. UNIDAD DE EJECUCION N.º 4 (UE-4)	
SUPERFICIE BRUTA TOTAL APROXIMADA	13.156 m <sup>2</sup>
CESIONES:	
JARDINES	10 m <sup>2</sup>
INSTITUCIONAL - EQUIPAMIENTOS	1.225 m <sup>2</sup>
SUP. APROX. VIALES	3.118 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CESION	4.353 m <sup>2</sup>
% CESION = SUP. CESION / SUP. TOTAL	33,10 %
SUP. SUELO PRIVADO RESULTANTE	8.803 m <sup>2</sup>
CLAVES DE APLICACION:	
RESIDEN. ENSANCHE (04)	8.037 m <sup>2</sup>
RESIDEN. ENSANCHE (04A)	766 m <sup>2</sup>

AREA DE REPARTO 5. UNIDAD DE EJECUCION N.º 5 (UE-5)	
SUPERFICIE BRUTA TOTAL APROXIMADA	13.042 m <sup>2</sup>
CESIONES:	
JARDINES	1.829 m <sup>2</sup>
INSTITUCIONAL - EQUIPAMIENTOS	—
SUP. APROX. VIALES	4.772 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CESION	6.601 m <sup>2</sup>
% CESION = SUP. CESION / SUP. TOTAL	50,61 %
SUP. SUELO PRIVADO RESULTANTE	6.441 m <sup>2</sup>
CLAVES DE APLICACION:	
FAMILIAR INTENSIVA (05)	6.441 m <sup>2</sup>

ARTICULO 64.—Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico Artístico.

El área delimitada en planos como Conjunto Histórico Artístico queda pendiente de la redacción de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior, en cumplimiento del artículo 40 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

En tanto no se apruebe dicho P.E. el ámbito queda regulado urbanísticamente por la ordenanza de aplicación, las ordenanzas de estética y la normativa del Catálogo de las presentes Normas, debiendo cualquier licencia que se solicite, obtener informe favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

#### CAPITULO 5

##### CONDICIONES PARTICULARES Y ORDENANZAS DEL SUELO URBANIZABLE.

ARTICULO 65.—Suelo Urbanizable. (S.UB).

El suelo calificado como Urbanizable podrá incorporarse al desarrollo urbanístico, en orden a su transformación en suelo Urbano, mediante la formulación de Planes Parciales.

1. Condiciones para la transformación urbanística.

Además de las contempladas en el Art. 17., regirán las siguientes:

- La delimitación de un sector objeto de P.P. debe ser un polígono continuo físicamente, que se corresponda en sus límites con parcelas catastrales completas.
- La superficie mínima del sector será de 3 Ha.
- No podrán dejarse fuera de la delimitación de sector parcelas o terrenos aislados o imposibilitados para su incorporación a futuras delimitaciones.
- La tipología edificatoria propuesta tendrá que ajustarse a la clave 11 de las ordenanzas de suelo urbano de las presentes Normas.

e) El aprovechamiento tipo se fija en 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie bruta del ámbito.

ARTICULO 66.—Régimen transitorio del suelo urbanizable.

En tanto no se produzca su desarrollo urbanístico a través de la delimitación de los polígonos y la aprobación de los P.P. correspondientes, los propietarios del suelo urbanizable tendrán los derechos establecidos en el Art. 17.1 de las presentes Normas, con la prohibición expresa de cualquier tipo de construcción.

#### CAPITULO 6

##### CONDICIONES PARTICULARES Y ORDENANZAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

ARTICULO 67.—Suelo No Urbanizable. (S.N.U.).

Constituye el suelo no Urbanizable los terrenos no incorporables al proceso de transformación urbanística por concurrir en ellos valores de tipo agrícola, forestal, ganadero, paisajístico, ambiental, histórico, arqueológico, cultural, ambiental, así como aquellos otros que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano o se encuentran afectados por algún tipo de limitación o servidumbre para la protección del dominio público.

En función de los motivos expuestos se subdivide el suelo no urbanizable en las ordenanzas siguientes:

Clave 72. Suelo No Urbanizable de Protección de ecológica y ambiental. (S.N.U.E-A).

72.1 Suelo No Urbanizable de Protección de cauces.

72.2 Suelo No Urbanizable de Protección paisajística.

Clave 73. Suelo No Urbanizable de Protección agropecuaria y forestal. (S.N.U.A-F).

La concesión de licencias en S.N.U. seguirá el trámite previsto en el Art. 26.4 de estas Normas.

Los tipos de edificación habrán de ser adecuados a su condición de aislada, conforme a las normas que se establecen.

Se prohíben, en todo caso, segregaciones, parcelaciones y/o divisiones en parcelas menores que las unidades mínimas de cultivo establecidas en el Decreto 46/97 de la JE:

Monte y pastos: 10,00 hectáreas.

Áreas de cultivo: 0,75 hectáreas.

ARTICULO 68.—Clave 72. Suelo No Urbanizable de protección ecológica-ambiental. (S.N.U.E-A).

Definición. Comprende los suelos no urbanizables que por su especial valor actual o potencialidades futuras relativas a consideraciones ecológicas, ambientales o paisajísticas, se preservan, en gene-

ral de todo proceso edificatorio, con el objeto de conservar, proteger y mejorar sus condiciones naturales.

Clasificación. Se contemplan dos tipos de suelos.

72.1 Suelo No Urbanizable de Protección de cauces. Comprende los suelos situados en los márgenes de los ríos, que se protegen al objeto de salvaguardar y conservar el medio ambiente natural.

72.2 Suelo No Urbanizable de Protección paisajística. Comprende aquellos suelos que ocupan posiciones topográficas relevantes, en general carentes de edificación y con importantes valores ecológicos, a los que corresponde una protección total frente a cualquier intervención que pueda alterar su equilibrio.

Se prohíbe todo tipo de explotación de grava o arena, así como las alteraciones del nivel de terreno, excavaciones o relleños, que alteren las características natural del suelo.

Los únicos usos permitidos serán los vinculados al medio natural como las explotaciones con fundamento hidráulico y las actividades agrícolas y ganaderas.

En explotaciones agropecuarias se admite una pequeña construcción para guarda de aperos de 25 m<sup>2</sup> de superficie máxima construida y 3,5 m. de altura máxima.

1. Condiciones particulares de Clave 72.1. S.N.U. de protección de cauces.

Los distintos arroyos o ríos grafiados en los planos a escalas 1:10.000 estarán sometidos a la Legislación de Aguas (Ley 29/1985, Reglamento del Dominio Público Hidráulico 849/86).

De acuerdo con el Art. 6 de la Ley y el 9 del Reglamento, el ámbito de aplicación está constituido por la zona de servidumbre y la zona de policía.

La zona de servidumbre está constituida por una franja de 5 m. de anchura para uso público, medida desde el linde con el cauce de la corriente.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza abarca la zona de servidumbre y parte (20 ó 50 m.) de la franja de policía, dependiendo de la entidad del cauce.

Se prohíben en todo el ámbito de la ordenanza cualquier edificación, a excepción de aquellas vinculadas a explotaciones de base fluvial y no contaminantes, como molinos y piscifactorías, que cuenten con la preceptiva autorización del Organismo de cuenca.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

ARTICULO 69.—Clave 73. Suelo no urbanizable protegido agropecuario y forestal. (S.N.U.A-F).

Definición. Comprende aquellos suelos no urbanizables, formados por áreas forestales, áreas vinculadas a la cría de ganado y áreas de cultivo en terrazas o formando mosaico de parcelas de pequeña extensión, cuyos valores exigen que sean estos sus usos principales.

En todo caso se deberá garantizar un correcto tratamiento y depuración de las aguas residuales, sin verter nunca a cauces.

Parcela mínima:

— Monte y pastos: 10,00 hectáreas.

— Areas de cultivo: 0,75 hectáreas.

Retranqueos. Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 50 metros y un retranqueo mínimo a lindes de parcela de 15 metros, para la construcción de nueva planta.

Superficie de ocupación máxima de las edificaciones. Será del 5% de la parcela, con un máximo de 1.000 m<sup>2</sup>.

Alturas. La máxima altura permitida será de dos plantas y 6 metros en arista de coronación, en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.

Edificabilidad máxima 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Usos permitidos de la edificación.

a) Aparcamiento. Permitido el Grupo I, vinculado al uso principal, y el grupo III.

b) Residencial. Se permiten los grupos II y III, con las siguientes condiciones:

Para el Grupo III. se limita la superficie construida a 500 m<sup>2</sup> y altura máxima 3,5 m., excepto para rehabilitación de edificios tradicionales que se permiten ampliar un 50% en su ocupación.

c) Industria. Permitidas en situación aislada y vinculadas al medio rural.

d) Comercio. Prohibido.

f) Oficinas. Prohibido, salvo las propias al servicio de otro uso.

g) Equipamientos. Permitidos los equipamientos docentes que tengan relación directa con la actividad agrícola, forestal o ganadera (granjas - escuela y similares). Permitido el equipamiento deportivo al aire libre, con una superficie construida menor de 100 m<sup>2</sup>.

h) Agropecuario. Permitido en todos sus grupos.

Se admite, aún en parcelas inferiores a la mínima, una pequeña construcción para guarda de aperos de 25 m<sup>2</sup> de superficie máxima construida y 3,5 m. de altura máxima.

## NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2001

### 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 2001, es de 15.000 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 1.250 pesetas.

4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 175 pesetas.

4.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 600 pesetas si tiene menos de 60 páginas y 1.500 pesetas si tiene 60 o más páginas.

4.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

### 5. FORMA DE PAGO.

5.1. El pago de las suscripciones se hará por adelantado. Los abonos se efectuarán en impreso normalizado MODELO 50 (Decreto 42/1990, de 29 de mayo, D.O.E. núm. 44 de 5 de junio de 1990), en cualquiera de las Entidades colaboradoras (Bancos: Atlántico, B.B.V., Central-Hispano, Santander, Comercio, Banesto, Exterior, Popular, Zaragozano, Extremadura, Pueyo, B.N.P., Madrid, Credit Lyonnais y Bankinter; Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja de Ahorros de Salamanca y Soria, la Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Postal de Ahorros, Caja Rural de Extremadura y Caja Rural de 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 I1003 - I).

### 6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2001 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 2001. 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 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Dr. Marañón, 2 - Local 7 - Cáceres

**Franqueo Concertado 07/8**



**Precio ejemplar: 600 Ptas.**