



CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2000, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Berzocana.

ANEXO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BERZOCANA

TÍTULO I.- NORMAS URBANÍSTICAS:

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.1. Objeto, naturaleza y características.

Objeto y fundamento.- El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias de derecho de la propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Revisión y adaptación.- Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, como revisión del planeamiento precedente, consti-

tuyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal, a lo dispuesto en la legislación vigente sobre el régimen del suelo y ordenación Urbana.

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

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

B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que las afecten o modifiquen, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.

C. Son inmediatamente ejecutivas.

D. Son la figura de Planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la memoria justificativa.

E. En el ámbito de suelo no urbanizable tienen el carácter de instrumento de Planeamiento referido al medio físico natural.

Artículo 1.2. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal de Berzocana.

Artículo 1.3. Vigencia.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento entrarán en vigor tras la publicación en el D.O.E., del acuerdo de su aprobación definitiva, por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del

Territorio de Extremadura. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Artículo 1.4. Efectos.

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

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

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

Ejecutividad.- Las Normas Subsidiarias serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva (Artículo 131 del TRLS92). Quedando declaradas de utilidad pública las obras en él previstas con los fines de expropiación o imposición de servidumbres, la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques, jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas.

Artículo 1.5. Revisión, modificación y suspensión.

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

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión o la modificación puntual de las mismas. Según lo previsto en el Artículo 154.3 y 4 del Reglamento de Planeamiento.

1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de Ordena-

ción Territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

1.5.3. Supuestos generales de revisión.

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

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

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

C.- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento descrita en estas Normas.

D.- Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general del municipio o de la comarca.

E.- Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.

F.- Cambios en las Ordenanzas de Edificación en el núcleo urbano que alteren su imagen o silueta y no respondan al interés general del municipio.

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

1.5.4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Pleno del Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos 125 y siguientes del TRLS92 y 154 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, donde se regula la vigencia y revisión de los planes.

1.5.5. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de algún elemento de las mismas que no afecte a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la Norma 1.5.3 será procedente la revisión anticipada.

No se considerarán modificaciones de las Normas:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y las propias Normas Subsidiarias reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
- Los nuevos reajustes permitidos que la ejecución del planeamiento requiera siempre que no afecten a la clasificación del suelo y no supongan reducción de las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viario.
- La aprobación, en su caso, de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados por las Normas, se encuentren o no previstos en ellas.
- Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificado mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de proceder a las mismas sin necesidad de revisar éstas.

1.5.6. Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales, previo los trámites oportunos, se podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias en la forma, plazos y efectos señalados en los Arts. 130 del TRLS92 y 163 del RP y concordantes, en todo o en parte de su ámbito para acordar su revisión.

Artículo 1.6. Afecciones y Normativa complementaria.

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

Normativa Básica.- De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por: Ley 6/98 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, de 13 de abril; la Ley reguladora de la actividad urbanística en la Comunidad Autónoma de Extremadura 13/97 de 23 de diciembre y el Decreto 76/1998, de

2 de junio, de desarrollo de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura; Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/92 de 26 de junio (en aquellos preceptos no derogados por la Ley 6/98, y los rehabilitados por la Ley 13/97 de la Comunidad Autónoma de Extremadura) y la Normativa Reglamentaria en materia de urbanismo:

- Decreto 635/64, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.
- Decreto 1.006/66, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana.
- Real Decreto 2.159/78, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 2.187/78, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 3.288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Así como la normativa específica y sectorial, estatal y la específica de la Junta de Extremadura.

TÍTULO 2.- CONTENIDO DOCUMENTAL

Contenido Documental.- Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

- 1.- Información, Análisis y Diagnóstico Urbanístico.
- 2.- Memoria Justificativa.
- 3.- Planos de Ordenación.

Como documento complementario de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se presenta un Catálogo de Bienes de Protección.

Artículo 2.1. Normas de interpretación.

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

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

1. La memoria justificativa señala los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del plan en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.

2. El Plano de Clasificación de Suelo y Estructura General del Territorio a escala 1:10.000 expresa el modelo resultante de la ordenación establecida. Sirve, pues, de referencia para discernir en caso de duda aquellas propuestas de modificaciones de las Normas que pudieran implicar revisión de las mismas, conforme al Art. 1.5 de estas Normas.

TÍTULO 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3.1. Clasificación del suelo.

En virtud de la legislación vigente las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

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

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

A.- El Suelo No Urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal o natural.

Las Normas Subsidiarias distinguen dos categorías de Suelo No Urbanizable en función del grado de protección que los preserva de usos urbanos:

- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (N.U.E.P.).
- Suelo No Urbanizable Protegido (N.U.P.).

Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del suelo del término municipal y su régimen particular se recoge en el Título II de estas Normas.

B.- El Suelo Apto para Urbanizar, comprende las áreas que por

ejecución y desarrollo de las Normas Subsidiarias podrán ser ocupadas por la edificación.

La delimitación como área apta para urbanizar se recoge como tal en el plano correspondiente a escala 1/1.000.

C.- El Suelo Urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a adquirir tal situación.

Las Normas distinguen las siguientes áreas de Suelo Urbano:

- Áreas plenamente ordenadas.
- Áreas a reordenar mediante Unidades de Ejecución.

TÍTULO 4.- CALIFICACIÓN DE SUELO

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

2.- En Suelo No Urbanizable, las Normas regulan los usos característicos para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Se consideran los siguientes usos característicos:

- Agropecuario.
- Actividades extractivas.
- El Ocio ligado al medio natural.

3.- En Suelo Apto para Urbanizar las Normas asignan los usos característicos a cada sector, que deberán pormenorizarse por el Plan Parcial correspondiente que lo desarrolle.

4.- En Suelo Urbano las Normas pormenorizan el uso de cada predio, estableciendo los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial.
- Terciario.
- Aparcamiento.
- Dotaciones y Servicios públicos.
- Espacios Libres.
- Viario y comunicaciones.

Artículo 4.1. Sistemas.

Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias.

Artículo 4.2. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el Artículo 136 TRLS92, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

En el Suelo No Urbanizable estas obras exigirán previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal la autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Artículo 4.3. Incidencia de las normas sobre las edificaciones existentes.

En el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

En el Suelo No Urbanizable se relacionan los edificios e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de estas Normas.

En ambos casos estas construcciones e instalaciones, hayan sido o no declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

4.3.1. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

En estos supuestos, será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación. Que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en el Artículo 10.2 de las presentes Normas Urbanísticas, en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

No se permitirán obra de reforma o ampliación de estas construcciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad del medio.
- La integridad del dominio público.

4.3.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de bienes protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes Protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ella puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el Catálogo de Bienes Protegidos, complementario de estas Normas Subsidiarias. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en la Norma 10.8.4 para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras.

4.3.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, cuya situación sea de disconforme con las determinaciones de planeamiento, se consideran fuera de ordenación, siempre que no se especifique otra determinación al respecto en la zona de ordenanza de Suelo Urbano en que se incluyan.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad del medio.
- La integridad del dominio público.

Podrán autorizarse, obras de consolidación. En las condiciones del Artículo 137 de TRLS92, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos, mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre el Suelo No Urbanizable, en las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Junta de Extremadura puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de las situaciones de fuera de ordenación. Todas las actuaciones que aquí se permiten se vinculan a este último extremo en aquellos casos que les afecte.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en alguno de los supuestos siguientes:

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones o cuando el uso sea incompatible con la dotación.
- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.
- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en las legislaciones en materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad.
- Cuando esté prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de 15 años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

Artículo 4.4. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados en los artículos 12 y siguientes por la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

TÍTULO 5.- DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 5.1. Condiciones generales para su desarrollo.

5.1.1. La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las

determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

5.1.2. En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo, a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución, así como de los Planes y Proyectos que desarrollan estas Normas Subsidiarias.

5.1.3. Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución, tal y como se señala a continuación.

Artículo 5.2. Tipos de planes y proyectos.

5.2.1. Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos, tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas. Estas actuaciones vendrán definidas para cada clase de suelo en la Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

5.2.2. Tipos.

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

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

5.2.3. Planes Especiales.

A.- Contenido.

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de las

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

Los Planes Especiales previstos por las Normas Subsidiarias se ajustarán en su desarrollo a las directrices establecidas por éstas. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del término.

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

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

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

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

d) De Infraestructura y Servicios, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructura y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otra análoga.

En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

e) De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así

como todas las dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior delimitado por las Normas Subsidiarias tendrá la doble finalidad tanto de la aplicación de los apartados “a” y “b” a los ámbitos señalados en las direcciones que para dicho Plan se especifique en las presentes Normas como la incorporación además de una serie de precisiones, sobre las cuales se adopta la necesidad de la delimitación de áreas de planeamiento de desarrollo.

La Memoria Justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Ésta expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- 1.- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- 2.- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes de las Normas Subsidiarias.
- 3.- Incorporación al tratamiento de las diversas zonas que contemple el plan de las medidas cautelares de investigación previa precisas.
- 4.- Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
- 5.- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.

Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria Justificativa contendrá además de lo indicado anteriormente la justificación detallada de los siguientes aspectos:

- 1.- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
- 2.- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
- 3.- Articulación, en forma de sistema de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por las Normas Subsidiarias.
- 4.- Estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los de la población afectada.

En todo caso, en los Planes Especiales delimitados en el ámbito de Suelo Urbano, la escala mínima detallada de información gráfica será 1:1.000.

B.- Tramitación.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 116 de la Ley de Suelo y Artículos 147 y 148 del Reglamento de Planeamiento.

C.- Formulación.

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será lo regulado en los Artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

5.2.4. Planes Parciales.

A.- Contenido.

1.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de Suelo Apto para Urbanizar delimitados por las Normas Subsidiarias, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos a lo establecido en estas Normas, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2.- Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones vinculantes que estas Normas establezcan para cada uno de ellos. El resto de las medidas de ordenación dados sus respectivos ámbitos tienen carácter orientativo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura orgánica del territorio.

3.- Los Planes Parciales deberán contener como mínimo, las determinaciones que se señalan en el Artículo 83 TRLS92, y en los Artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, así como lo dispuesto en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 al 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones que se señalan en los Títulos 12 y 23 de estas Normas para cada uno de los ámbitos delimitados a desarrollar por esta figura de planeamiento.

B.- Tramitación.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 116 TRLS92 y Artículos 138, 139 del Reglamento de Planeamiento.

C.- Formulación.

Las competencias para formulación de los Planes Parciales es la establecida en el Artículo 136 del Reglamento de Planeamiento.

5.2.5. Estudio de Detalle.

A.- Contenido.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el Artículo 91 del TRLS92 y los Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

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

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

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara en cualquiera de los casos que contemplan tal figura en las zonas de ordenanza de Suelo Urbano, éste deberá definir:

- La ordenación de volúmenes, justificando la mejor aceptación del ámbito ordenado a la aplicación de la ordenanza en las fincas colindantes.
- La composición de las fachadas a calle y traseras en relación con las edificaciones colindantes.
- La ordenación del perfil del núcleo, si éste se viere afectado en los casos de las áreas históricas.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público, en caso contrario, el Estudio de Detalle deberá definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento

que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.

- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En todo caso, habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

B.- Tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento del cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los Artículos 117 del TRLS92, 140 del Reglamento de Planeamiento y 6 del Real Decreto-Ley 16/81, de 16 de octubre, sobre adaptación de los Planes de Ordenación.

C.- Formulación.

La competencia para su formulación está regulada por los Artículos 117 del TRLS92 y 140 del Reglamento de Planeamiento.

5.2.6. Ordenanzas Especiales.

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

5.2.7. Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias.

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

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

- Excavaciones y movimientos de tierras.
- Trazado.
- Pavimentación del viario.
- Red de riego e hidrantes.
- Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Canalización de telecomunicaciones.
- Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.

j) Alumbrado público.

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

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

Son de aplicación a esos proyectos las condiciones generales reguladas por el Título I de estas Normas.

A.- Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 92 del TRLS92 y Artículos 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación a escala mínima 1:1.000.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas Subsidiarias.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y colores.
- En los proyectos generales y en los parciales que comprenden más de una clase de obra, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B.- Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos,

obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano se constituirá por éste una garantía mínima del 4% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste haya sido aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación.

C.- Tramitación.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los Artículos 117 del TRLS92, 141.2, .3 y .4 del Reglamento de Planeamiento y 6 del Real Decreto-Ley 16/81, de 16 de octubre, sobre adaptación de los Planes de Ordenación.

D.- Formulación.

La competencia para su formulación está regulada por los Artículos 117 del TRLS92 y 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

5.2.8. Proyectos de reparcelación.

A.- Contenido.

En la formulación del objeto de la Reparcelación se estará a lo recogido en el Artículo 164 del TRLS92. Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los Artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión; son los siguientes:

- a) Memoria.
- b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- c) Propuesta de adjudicación de la finca resultante, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
- e) Cuenta de liquidación provisional.
- f) Planos:
 - Situación y relación con la ciudad.
 - Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

— Plano de ordenación en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.

— Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.

— Plano de adjudicación, con expresión de los linderos resultantes.

— Plano superpuesto de los de información y adjudicación.

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

B.- Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Artículo 165 del TRLS92 y lo dispuesto en el Título III Capítulo IV del Reglamento de Gestión Urbanística.

5.2.9. Proyectos de Expropiación.

Contenido, Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa se atenderán a lo dispuesto en los Artículos 171 y siguientes del TRLS92, a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión Urbanística y a lo contenido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de una unidad de ejecución por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el Artículo 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en los Artículos 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Suelo Apto para Urbanizar, se aportarán planos a Escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:5.000.

5.2.10. Proyectos de Parcelación.

A.- Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviera contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación. Para su definición y contenido se estará en lo dispuesto en los Artículos 257 al 259 del TRLS92.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y Justificativa de la finalidad de la parcelación.

- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de Situación con relación al término municipal a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actualizada.
- Plano sobre cartografía oficial de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y las fincas o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

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

B.- Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en la Norma 4.4.3 de las presentes Normas.

Artículo 5.3. Condiciones de actuación y ejecución de las Normas Subsidiarias.

5.3.1. Ámbitos de actuación.

A.- Tipos de ámbitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, se realizará siempre por Unidades de Ejecución, salvo cuando se trate de la ejecución de infraestructuras territoriales o de la realización de actuaciones aisladas directas en Suelo Urbano.

B.- Requisitos para la delimitación.

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, se realizará con los requisitos de los Artículos 143 al 146 del TRLS92 y 36 del Reglamento de Gestión.

C.- Formulación.

La determinación y delimitación de Unidades de Ejecución podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancias de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Artículo 38 del Reglamento de Gestión.

5.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.

La ejecución de las Unidades de Ejecución se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

Las Unidades de Ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el Artículo 149 del TRLS92 y se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (Artículos 36 y 38) y en cuanto a la determinación del sistema a los Artículos 152 a 154 del Reglamento de Gestión. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

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

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

5.3.3. Sistema de Compensación.

A.- Definición.

1.- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un polígono o unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que puedan reportar la actuación.

2.- El procedimiento de compensación que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente.

B.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

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

urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

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

C.- Incumplimiento y responsabilidades.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta. El propietario único de un Polígono o Unidad de Ejecución, o la Junta de Compensación en su caso serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

5.3.4. Sistema de Cooperación.

A.- Definición.

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

2.- La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma recogida en la Legislación Urbanística vigente y en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

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

B.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

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

5.3.5. Sistema de Expropiación.

A.- Objeto y procedimiento.

1.- En el sistema de expropiación, la Administración actuante

adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2.- El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

B.- Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en los Artículos 23 y siguientes de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

5.3.6. Cesiones Obligatorias.

A.- Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas que establece la Legislación vigente en materia de urbanismo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que las desarrollan.

B.- Los propietarios de Suelo Urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los deberes de cesión establecidos en el Artículo 14.2 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y en el Decreto 76/98 de 2 de junio, de Desarrollo de la Ley Reguladora de la actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación mencionada anteriormente, los propietarios de terrenos que carezcan de urbanización consolidada y estén afectados por alguna actuación urbanística deberán ceder de forma obligatoria y gratuita:

— Los terrenos que estas Normas Subsidiarias asignen para: viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas.

— Además de los terrenos enumerados anteriormente, los propietarios deberán ceder obligatoria y gratuitamente, el suelo correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento real o lucrativo del correspondiente ámbito.

5.3.7. Costes de la Urbanización.

A.- Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una situación urbanística estarán obligados a sufragar en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, de acuerdo con el Artículo 155 del TRLS92, así los propietarios deberán hacer frente a los costes siguientes:

A.1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación, tal como se determina en el Artículo 61 del Reglamento de Gestión.

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

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

Cualquiera que sea el sistema de actuación adoptado, se entenderá que los costes correspondientes al diez por ciento del aprovechamiento real o lucrativo, de cesión obligatoria y gratuita, serán libres de carga de urbanización (Disposición Adicional del Decreto 76/98, de 2 de junio de Desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

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

B.- Obras.

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

B.1. Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintados de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

B.2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbaderos y atarjeas para aguas pluviales.

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

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

B.5. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red

viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores de la unidad de ejecución.

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

C.- Incumplimiento.

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

5.3.8. Conservación de la Urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en una Unidad de Ejecución quedarán obligados a costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación, para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 69 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

5.3.9. Derecho a edificar.

A.- Edificación de parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse en Suelo Urbano, en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas por las Normas Subsidiarias o Plan que las desarrolle y cuente con los servicios señalados en el Artículo 8 de la Ley del Suelo (Ley 6/98) y siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada.

B.- Urbanización y edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya

adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan los requisitos siguientes:

1. Que haya ganado firmeza el acto de aprobación definitiva el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

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

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

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

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

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

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación, comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera causado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 5.4. Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.

5.4.1. Actos sujetos a licencia.

Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal según lo dispuesto en el Artículo 242 del TRLS92 y en lo dispues-

to en el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general, cualquier acción sobre el suelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de la rasante del terreno o de los elementos naturales del mismo, modificaciones de linderos, establecimiento de nuevas edificaciones e instalaciones o modificaciones de las mismas.

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

5.4.2. Régimen General.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por el Artículo 242 del TRLS92 y los Artículos 1 al 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

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

5.4.3. Procedimiento.

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

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

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

A.- Licencias de Parcelación.

1.- Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como Urbanos o Aptos para Urbanizar.

2.- En los Suelos No Urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

3.- Se exigirá la presentación de un proyecto de parcelación a escala mínima 1:500, sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

4.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

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

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

7.- A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los Artículos 257 y 258 del TRLS92, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

B.- Licencias de Urbanización.

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

C.- Licencias de edificación (obra mayor).

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

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

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

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

D.- Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el apartado 4.4.10 de las presentes Normas.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estética señaladas en estas Normas Urbanísticas.

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

D.1. Plano de situación de la obra.

D.2. Croquis acotado de lo que se pretenda realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación dentro de la edificación y de la parcela). Cuando el tipo de obra lo haga necesario el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañado de planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones proyectadas de volumen, estéticas, etc. y que se señalan en estas Normas.

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

D.4. Presupuesto real de la obra.

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

E.- Licencias de demolición.

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

La solicitud de licencia de demolición irá acompañada de licencia de edificación y su correspondiente proyecto, a excepción de aquellos casos en que sea forzosa la demolición por constituir peligro cierto, y así se estime mediante el correspondiente informe, por el Ayuntamiento o el organismo competente.

F.- Licencias de apertura y uso.

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

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

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

La ocupación de las viviendas vendrá supeditada a la obtención de la licencia de primera ocupación.

5.4.4. Autorizaciones concurrentes.

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

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el del Artículo 2.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de autorización o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable, la concesión de licencias de parcelación, y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor en esta Normativa, están sujetas a régimen de autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de acuerdo con lo que se recoge en el Título 10 de estas Normas Urbanísticas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas se atenderá a lo dispuesto en la normativa básica reguladora por el Reglamento 2.414/61, sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y a la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener

licencias de construcción; ambas son independientes y su función diferente.

5.4.5. Caducidad y Prórroga.

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento, si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

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

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

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que quedó paralizada. Este porcentaje se calculará también basándose en el presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por otra de igual tiempo.

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

5.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia deberá solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañará el certificado o documento de final de obra.

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

Si no se ajustase al planeamiento o con inobservancia de las cláusulas contenidas en la licencia, se adoptará por el Ayuntamiento aquellas medidas de protección de la legalidad urbanística, prevista por la Legislación vigente.

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

Ningún uso dotacional existente o calificado así por estas Normas Subsidiarias, podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

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

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

B.- Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2.414/1961 para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

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

5.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 43 del TRLS92, la Cédula Urbanística es el documento escrito que expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula urbanística en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copias de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

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

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a una escala mínima de 1:500, con todas las

cotas necesarias para determinar su forma, superficie, y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes. Acotando los anchos actuales de las calles y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

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

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

5.4.8. Órdenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso de suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad, y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados a efecto.

Su regulación viene establecida en los Artículos 245 y 246 del TRLS92 y Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

5.4.9. Declaración del estado ruinoso.

El Artículo 247 del TRLS92, establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante de acuerdo con lo previsto en el Artículo 247 del TRLS92 y su correspondiente desarrollo reglamentario, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

5.4.10. Obra menor.

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

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla

y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

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

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

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

1. La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud según lo establecido en el apartado 4.4.3.D.

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

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

A.- Las que se realicen en la vía pública relacionada con la edificación contigua.

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

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

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

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

A.5. Colocación de postes de todo tipo.

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

B.- Obras auxiliares de la construcción.

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

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

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

B.4. Acotamiento de fachadas.

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

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

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

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

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

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

C.3. Reparación de cubiertas y azoteas.

C.4. Pintura, revocos, estuco y reparación de fachadas de edificios.

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

C.6. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

C.7. Colocación de rejas.

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

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

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

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

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

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

C.14. Aquellas señaladas expresamente como tales en el Artículo 7.2 de estas Normas.

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

D.1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

D.2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados.

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

D.4. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

5.4.11. Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de ésta.

Se contemplará, en todo caso, lo especificado en los Artículos 248 a 250 del TRLS92 y 29 a 31 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El Alcalde de oficio o a instancias de algún otro órgano de la Administración dispondrá: la suspensión inmediata de dichas obras.

En el plazo de dos meses desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o bien ajustar las obras a las condiciones de la licencia.

Transcurridos estos dos meses del plazo si el interesado no hubiese solicitado la oportuna licencia o bien ajustado las obras a las condiciones especificadas en ésta: El Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa de los interesados.

Si el interesado no procediera a la demolición en el plazo de un mes el Alcalde dispondrá directamente dicha demolición, siempre a costa del interesado.

TÍTULO 6.- NORMAS GENERALES DE USO

Artículo 6.1. Regulación de usos.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano

a través de las condiciones de uso establecidas en los Títulos 13 y siguientes de estas Normas Urbanísticas y en el Plano correspondiente.

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

Artículo 6.2. Tipos de usos.

6.2.1. Usos globales y usos pormenorizados.

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser: Globales y Pormenorizados.

Uso Global; es aquel que las Normas Subsidiarias asignan con carácter dominante a un sector de suelo.

Uso Pormenorizado; es aquel que las Normas asignan a un área o sector de Suelo Urbano. Los usos en el Suelo No Urbanizable se regularán por las disposiciones de los Títulos 10 y 11 de las presentes Normas, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

6.2.2. Uso principal, usos compatibles y usos prohibidos.

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

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

Uso Complementario; es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

Uso Prohibido; es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por su exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y compatibles.

Artículo 6.3. Clases de usos.

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

CLASES DE USOS	
USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
6.3.1. Residencial	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda Unifamiliar • Vivienda Bifamiliar • Vivienda Colectiva
6.3.2. Terciario	<ul style="list-style-type: none"> • Hostelería (hotelero y restauración) • Comercio • Oficinas
7.3.3. Aparcamiento	<ul style="list-style-type: none"> • Aparcamiento
6.3.3. Dotaciones y Servicios Públicos	<p>Dotaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Docentes • Deportivos • Servicios de interés público: <ul style="list-style-type: none"> a) Sanitario b) Asistencial c) Cultural d) Administrativo público e) Mercado de abastos f) Servicios urbanos g) Religiosos <p>Servicios Públicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Infraestructuras • Cementerio
6.3.4. Industria	<ul style="list-style-type: none"> • Industria no compatible en el municipio • Industria no compatible con el medio urbano • Industria y almacenamiento • Talleres artesanales y pequeña industria • Talleres de mantenimiento del automóvil
6.3.5. Espacios Libres	<ul style="list-style-type: none"> • Zonas verdes o jardines • Parques • Plazas • Áreas peatonales anexas a viario • Áreas de ocio
6.3.6. Transporte e Infraestructuras urbanas básicas	<ul style="list-style-type: none"> • Viario <ul style="list-style-type: none"> • Reparto • Calles de coexistencia • Peatonal • Estación de autobuses • Intercambiadores
6.3.7. Agropecuario en el medio urbano	<ul style="list-style-type: none"> • Almacenaje de aperos, máquinas y vehículos agrícolas • Almacén y primera transformación de productos • Talleres de mantenimiento y reparación de maquinaria

6.3.8. Usos en Suelo No Urbanizable.

Se definen para esta clase de suelo en los Artículos 10.7 y 10.8 de estas Normas.

Artículo 6.4. Condiciones de los usos.

6.4.1. Condiciones comunes a todos los usos.

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

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

2. Usos en los sótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas Normas para cada zona de ordenanza.
- c) Los usos no residenciales funcionalmente compatibles de cualquier otro que estuviera implantado sobre rasante y con accesos comunes.

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

4. En los semisótanos estarán autorizados los mismos usos que para los sótanos.

6.4.2. Uso residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento de personas, en forma permanente que queden regulados en el Art. 6.4.1 de las presentes Normas.

Este uso global comprende los siguientes pormenorizados:

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

B.- Categoría 2ª. Vivienda bifamiliar o la situada en una única parcela constituida por dos viviendas agrupadas, bien con acceso ambos desde la planta baja, bien en altura.

C.- Categoría 3ª. Vivienda plurifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de accesos y elementos comunes.

6.4.3. Uso terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería y Espectáculos.

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

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- A.- Categoría 1ª. Despachos profesionales, oficinas y comercios localizadas en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.
- B.- Categoría 2ª. Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en edificios exclusivos.
- C.- Categoría 3ª. Establecimiento hostelero en edificio exclusivo.

6.4.4. Uso aparcamiento y garaje.

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

6.4.5. Uso dotacional.

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

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías o usos pormenorizados:

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

B.- Categoría 2ª. Centros o instalaciones para la práctica deportiva. Servicios de interés público y social.

C.- Categoría 3ª. Centros sanitarios en todos sus grados, de atención médica y servicios quirúrgicos. Se excluyen los despachos profesionales.

D.- Categoría 4ª. Centros asistenciales, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales.

E.- Categoría 5ª. Centros culturales, de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades

culturales y de recreo, tales como museos, bibliotecas, salas de exposición, cines o teatros.

F.- Categoría 6ª. Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos municipales, autonómicos o estatales en todos sus niveles.

G.- Categoría 7ª. Mercado de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación, y otros de carácter básico a la población.

H.- Categoría 8ª. Servicios urbanos que integran los servicios de salvaguarda de personas y bienes (bomberos, policía, etc.), de mantenimiento de los espacios públicos, y en general de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano.

I.- Categoría 9ª. Religioso, que comprende la celebración de diferentes cultos y alojamiento de los miembros de sus comunidades.

J.- Categoría 10ª. Alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, jubilados, transeúntes, etc. Excluyéndose el uso hotelero.

6.4.6. Servicios públicos.

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

Se establecen las siguientes categorías:

A.- Categoría 5ª. Infraestructura.

B.- Categoría 6ª. Cementerios.

6.4.7. Uso de Industria y Almacén.

Comprende los espacios destinados a la elaboración de productos, en el Punto 6.5.5. Las Condiciones generales para el uso industrial, se establecen en la clasificación detallada de las distintas actividades industriales y su grado de compatibilidad con el municipio o el medio urbano, según las características que se definen para cada una de las siguientes categorías:

A.- Industria No Compatible en el municipio. Responde a aquellas industrias que por razón de su peligrosidad, tamaño o actividad no es compatible con el modelo territorial propuesto por estas normas para el municipio de Berzocana.

B.- Industria No Compatible, con el medio urbano, corresponde a usos industriales que deben ubicarse en áreas específicas, fuera del perímetro delimitado por el suelo urbano incluidos los polígonos industriales.

C.- Industrial y almacenamiento en general, corresponde a usos industriales que deben establecerse en polígono industrial.

D.- Talleres artesanales y pequeña industria, que corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos.

E.- Talleres de mantenimiento del automóvil.

6.4.8. Usos de espacios libres.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y el reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

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

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A.- Categoría 1ª. Zonas verdes o jardines: Son aquellos espacios libres enclavados en áreas de uso global, residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

B.- Categoría 2ª. Parques: Son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente al reposo y ocio de la población.

C.- Categoría 3ª. Plazas: Espacios libres donde el tratamiento superficial es más duro predominando las superficies pavimentadas frente a las áreas terrazas o ajardinadas.

D.- Categoría 4ª. Espacios libres anejos a viario o bandas peatonales ajardinados y arbolados. Estos espacios no entrarán en ningún caso en el cómputo de los espacios libres en ninguna clase de suelo.

E.- Categoría 5ª. Áreas de ocio son aquellos otros espacios libres cuyo destino como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas, tales como ferias, zoológicos, parques acuáticos de atracciones, etc.

6.4.9. Uso de viario.

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

A.- Categoría 1ª. Viario peatonal, constituido por las calles de prioridad descrita para el peatón.

B.- Categoría 2ª. Viario de tráfico restringido constituido por las calles de acceso a las parcelas, donde se produce coexistencia entre el vehículo rodado y el peatón, con prioridad para el último.

C.- Categoría 3ª. Viario de reparto, constituido por las calles de acceso y circulación interior del núcleo.

Artículo 6.5. Condiciones generales de cada uso.

6.5.1. Uso Residencial.

Estas condiciones son aplicables en los siguientes casos:

- En obras de nueva edificación.
- En las obras de reforma en la parte y proporciones que las afecte.
- En el resto de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Vivienda exterior

- Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de vivienda, y al menos uno de ellos, abrirá a espacio público.
- Ninguna vivienda en edificio colectivo de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el suelo en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.
- Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares.

Vivienda interior

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o patio de vivienda y al menos una de ellas abrirá a espacios libres de parcela.

Sólo se permitirán viviendas interiores en grado de rehabilitación.

Programa de viviendas

1.- La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

2.- Cuando las condiciones particulares de la zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse de apartamentos compuestos por un mínimo de tres piezas habitables.

Su superficie útil no será inferior a los 25 m² ni superior a 60 m². Dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendedores, ni espacios con altura libre inferior a 2,20 m. A efectos de cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijadas por el planeamiento de desarrollo, tres apartamentos equivalen a dos viviendas.

3.- Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán las condiciones señaladas por las normativas estatales y autonómicas de viviendas de protección oficial y viviendas de promoción pública. Las piezas de las viviendas no acogidas a ninguno de estos regímenes cumplirán las dimensiones superficiales mínimas de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliere.

4.- Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares las cocheras con un solo acceso y capacidad máxima para tres vehículos.

Se consideran condiciones generales para todas las categorías de viviendas, las siguientes:

A.- Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable.

B.- Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable, deberá disponer de aperturas practicables, sobre cerramientos de fachadas, dando al espacio exterior.

En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m².

C.- Condiciones de servicio e instalaciones.

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

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

Superficie útil	< 80 m ²	81 a 150 m ²	> 150 m ²
Potencia mínima	3.000 w	5.000 w	8.000 w

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

C.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

C.5. De servicios. Los edificios plurifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y desagüe para su mantenimiento y limpieza.

D.- Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que será como mínimo de 0,8 m. por encima del caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

6.5.2. Uso terciario: Comercial, oficinas y hostelería.

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería.

A.- Uso Comercial.

Es el relacionado con la venta al público de mercancías y toda clase de servicios, deberán cumplir la siguiente condición:

- Los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja o semisótano, teniendo acceso directo desde la vía pública y dispondrán de luz y ventilación naturales.
- La altura libre mínima de los locales destinados a comercio es de 2,40 m.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como vitrinas, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacén no visitable por el público, y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será inferior de seis metros cuadrados (6 m²).

A efectos de su pormenorización en el espacio distinguiremos las siguientes categorías de establecimientos comerciales:

- Local Comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimiento independiente de superficie inferior a (2.500 m²) dos mil quinientos metros cuadrados de superficie de venta.
- Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con accesos e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros o complejos comerciales.
- Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan superficies superiores a (2.500 m²) dos mil quinientos metros cuadrados de superficie de venta.

Según el tipo de bienes objeto del comercio, pueden ser:

- Comercio alimentario, cuando se trata con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos un treinta y cinco por ciento de su superficie de venta.
- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos de la alimentación.

B.- Oficinas.

Es el uso que corresponde a locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas, despachos o estudios particulares, etc., pertenecientes a la Administración Central, Autonómica, Local o Empresas privadas.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción, servicios, etc.) que consuman un espacio propio e independiente.

Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales,

religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal.

Deben cumplir las siguientes condiciones:

- Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a vivienda.
- La altura libre mínima de los locales destinados a oficina es de 2,40 m.

C.- Uso de Hospedaje.

Entendido como aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Condiciones particulares:

- Deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las destinadas a vivienda y, además, cuantas determine la reglamentación hotelera.
- Se permiten las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, piscinas, garajes, etc. que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les sean de aplicación.
- Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares.
- Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señalada en estas normas para las viviendas familiares.
- Los accesos cumplirán los requisitos que se señalan en el uso residencial; las dimensiones libres de pasillos y escaleras no serán inferiores a ciento veinte (120) cm.
- En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.
- Ascensores: cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros (8 m) se dispondrá de un aparato elevador, al menos cada treinta habitaciones o fracción superior a quince, o por cada quinientos metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta metros cuadrados. Estos ascensores cumplirán los requisitos establecidos en el D. 153/97 Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad de Extremadura.
- Aseos: todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada

cien metros cuadrados de superficie útil; aumentándose un retrete para cada sexo por cada quinientos metros cuadrados adicionales y por cada quinientos se aumentará un lavabo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del D. 153/1997 Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad de Extremadura.

- Aparcamientos: se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres habitaciones, si resultara un número mayor.

6.5.3. Uso de aparcamiento.

- Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por muros en ambos lados, se considerará una dimensión mínima libre de 3 m.
- En las plantas, locales y edificios destinados a aparcamiento la ubicación de plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por coche.
- Las rampas por las que circulen vehículos tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en curvos. La anchura será como mínimo de 3 m.
- El radio de giro no podrá ser inferior a 6 m.
- En garajes subterráneos, la ventilación natural o artificial deberá ser suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos. En este tipo de garajes se instalará también una red de sumideros.
- La altura libre de los locales destinados a garaje será de 2,20 m en el caso de sótanos o semisótanos y 2,40 m en planta baja.
- Los garajes y aparcamientos sólo podrán utilizarse para la estancia de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad no permitida bajo rasante en estas Normas.

6.5.4. Uso dotacional.

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

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

C.- Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de

Sanidad o en su caso los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

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

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

Compatibilidad de usos: En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Calificación, se podrá disponer de cualquier otro uso que coadyude a los fines dotacionales previstos, con limitación para el uso residencial, donde solamente se podrá disponer de vivienda familiar en concepto de guarda y custodia de las instalaciones.

Sustitución de usos: Ningún uso dotacional podrá ser sustituido, sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

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

b) Si está situado en edificio exclusivo, también por otro uso autorizado en la zona, salvo que su uso primitivo fuera:

— Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

— Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente.

— Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional, salvo religioso.

— Deportivo, que podrá ser sustituido por uso docente, servicios urbanos y parques o jardines.

— Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

No se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuvieran grafiados como tales en los Planos de Calificación, y por tanto podrán sustituirse por cualquier otro uso autorizado en la zona en que se encuentre.

En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que estas Normas califique como Sistemas Generales.

6.5.5. Uso Industrial.

El uso industrial tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, tratamiento o almacenamiento de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

A. Actividad industrial en grado 1. Comprende las siguientes actividades:

1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

2. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 MW, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables.

3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

4. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal sea superior a 1 MW.

5. Plantas siderúrgicas integrales.

6. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como su tratamiento y transformación, y de los productos que lo contienen: Para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados. Para las guarniciones de fricción, una producción de más de 50 toneladas anuales de productos terminados. Y para otras utilizaciones de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.

7. Instalaciones químicas integradas.

8. Instalación de gestión de residuos sólidos urbanos y similares.

9. Plantas para la fabricación de aglomerantes hidráulicos.

10. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

11. Industrias de fabricación de pastas de celulosa.

B. Actividad industrial en grado 2. Comprende las siguientes actividades:

1. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

2. Fabricación de aglomerados asfálticos.

3. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de:

- Productos lácteos.
- Cerveza y maltas.
- Jarabes y refrescos.
- Mataderos.
- Salas de despiece.
- Aceites y harinas de pescado.
- Margarina y grasas concretas.
- Fabricación de harina y sus derivados.
- Secaderos de maíz, tabaco, pimiento y otros vegetales.
- Extractoras de aceite.
- Destilación de alcoholes y fabricación de vino.
- Fabricación de conservas de productos animales y vegetales.
- Silos y almacenes de cereales.
- Azucareras.
- Almazaras y aderezo de aceitunas.

4. Coquerías.

5. Industrias textiles y del papel destinadas a:

- Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.
- Obtención de fibras artificiales.
- Tintado de fibras.

6. Fabricación de tableros de partículas y contrachapados.

7. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

8. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.

9. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a:

- Fundición.
- Forja.
- Estirado.
- Laminación.
- Trituración y calcificación de minerales metálicos.

10. Instalaciones para el trabajo de los metales, destinadas a:

- Embutido y corte.
- Calderería.
- Construcción y montaje de vehículos y sus motores.
- Construcciones de estructuras metálicas.

11. Instalación para la construcción y reparación de aviones y sus motores.

12. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.

13. Fabricación de vidrio.

14. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

15. Fabricación de piensos compuestos.

16. Industria de aglomerado de corcho.

17. Instalaciones de trituración, de aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

18. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.

19. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

20. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

21. Fabricación de fibras minerales artificiales.

22. Instalaciones de fabricación de explosivos o pirotecnia.

23. Refinerías de petróleo bruto, así como instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.

24. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 MW.

25. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen la producción señalada en el número 6 del apartado anterior.

C. Actividad industrial en grado 3. Comprende las siguientes actividades:

1. Talleres de género de punto y textiles.

1. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

2. Lavanderías.

3. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.

4. Almacenes de abonos y piensos.

5. Almacenes de venta al por mayor de productos farmacéuticos.

6. Instalaciones de aserradero y manipulado de la madera.

7. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

8. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 kg.

D. Actividad industrial en grado 4. Comprende las siguientes actividades:

1. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
2. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 kg.
3. Lavado y engrase de vehículos a motor.
4. Talleres de reparaciones eléctricas.
5. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

E. Actividad industrial en grado 5. Comprende las siguientes actividades:

1. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar y tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.
2. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos generalmente individualizados, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Usos pormenorizados

El uso global industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Industria no compatible con el modelo territorial del municipio de Berzocana, que incluye los siguientes epígrafes contenidos en el apartado anterior:

Apartado A; epígrafes 1, 2, 3, 5, 7.

- Industrias no compatibles con el medio urbano de Berzocana, que incluye los siguientes epígrafes contenidos en el apartado anterior:

Apartado A; epígrafes 4, 6, 8, 9, 10, 11.

Apartado B; epígrafes 1, 2, 4, 8, 14, 22, 23, 24, 25.

- Industria y almacenamiento, que incluye los siguientes epígrafes contenidos en el apartado anterior:

Apartado B; epígrafes 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21.

Apartado C; epígrafes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

Apartado D; epígrafe 1.

- Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye los siguientes epígrafes contenidos en el apartado anterior:

Apartado D; epígrafes 4 y 5.

Apartado E; epígrafes 1 y 2.

- Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado D; epígrafes 2 y 3.

6.5.5.1. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:

- a. En los edificios o construcciones de nueva planta.
- b. En las obras de reforma en la parte que les afecten.
- c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivos sobre usos industriales, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento tanto para las instalaciones de nueva creación o reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites fijados por la Normativa.

6.5.5.2. Condiciones de la industria en general.

A.- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia con relación a la actividad que desarrollan así como las que establezcan las presentes Normas.

B.- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; Decreto 19/97 Reglamentación de Ruidos y Vibraciones en Extremadura, y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

C.- En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos dejando un espacio libre medio de quince centímetros, con un mínimo de cinco centímetros; no tendrá ningún contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá del aislamiento conveniente.

D.- Todos los residuos producidos por la industria que no puedan

ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser trasladados al vertedero por cuenta del titular.

E.- Las aguas residuales procedentes de los procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBOs, de residuos minerales, etc., similares a los producidos por el uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de saneamiento, deberán cumplir los límites regulados por el RD 288/89 sobre vertidos de sustancias peligrosas, las órdenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que les sean de aplicación.

F.- Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) tengan acceso, y estén ligados a la Planta Baja del edificio destinada al mismo uso ó razón industrial.

G.- En las obras de Nueva Planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales será de 350 centímetros, de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos industriales será de 260 cm.

En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de 250 cm.

H.- Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m² y un volumen de 20 m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en el caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

I.- Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores o fracción superior a 10 o por cada 1.000 m² de superficie construida o fracción de 500 m².

J.- En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

K.- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de automóviles que tendrán una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de superficie útil del taller.

6.5.5.3. Condiciones Particulares de los distintos Usos Pormenorizados Industriales.

a. Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.

Las actividades incluidas en el uso industria y almacenamiento en general, sólo podrán establecerse en zonas calificadas como de Uso Industrial por las presentes Normas Subsidiarias, y cuando el uso determinado o permitido en la subzona lo autorice.

b. Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos metros cuadrados.
- Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.
- Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales liberales, artísticas o literarias.

c. Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente de uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos metros cuadrados.

Artículo 6.6. Uso de espacios libres.

6.6.1. Condiciones particulares de: Zonas Verdes o Jardines.

Las zonas verdes se identifican como tales en el correspondiente plano de uso o calificación, se adecuarán básicamente para la

estancia de personas y su acondicionamiento atenderá fundamentalmente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos y sociales con las siguientes condiciones:

- En jardines de menos de una hectárea de extensión, podrán disponerse instalaciones de uso público deportivo o social, cubiertas o descubiertas hasta una ocupación máxima de mil quinientos metros cuadrados, sin superar nunca el 10% de la superficie total.

- En zonas verdes de extensión superior a una hectárea, admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público y social, y aparcamiento, con las siguientes restricciones:

1. La ocupación para las instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

2. La ocupación para las instalaciones descubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

3. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona.

- Se diseñarán teniendo en cuenta su función urbana.

- Los componentes básicos de los jardines serán los siguientes:

1. Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

2. Juegos de preadolescentes formados por mobiliario y áreas de arena y lámina de agua.

3. Juegos libres, tales como juegos al aire libre: petanca, bolos, etc.

4. Áreas de deporte no reglado, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

5. Áreas de plantación y ajardinamiento.

6. Islas de estancia y lugares acondicionados para el reposo.

7. Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y contaminación.

6.6.2. Condiciones particulares de: Parques.

Los parques se identifican como tales en el correspondiente plano de uso o calificación, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

Se admitirán usos públicos subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas como: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamiento con las siguientes restricciones:

1. La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

2. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

3. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.

4. Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrán instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante la siembra pautada de arboleda.

Los parques se diseñarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de forma que secundariamente intervengan los elementos acondicionados con urbanización o instalaciones.

6.6.3. Condiciones particulares: Áreas de Ocio.

La disposición de estas áreas vendrá señalada en el correspondiente plano de calificación y usos. Están previstas para asumir un grado máximo de usos compatibles y su forma será tal que se mantenga su carácter básico de espacio libre.

Salvo el recinto reservado para la instalación de la Feria, las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas, al menos en un cincuenta por ciento de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la introducción de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a áreas temáticas vinculadas con la zona, culturales recreativos, de espectáculos y análogas como ferias, zoológicos, parques acuáticos, de atracciones, etc., de interés social y aparcamientos.

Artículo 6.7. Uso agropecuario en el medio urbano.

Son aquellos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, sin que suponga la presencia permanente o estabulación de animales vivos. Según las siguientes precisiones.

Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.- Instalaciones destinadas a la guarda o almacenaje permanente de aperos, maquinaria y vehículos destinados al uso agropecuario.
- Categoría 2ª.- Instalaciones de almacenaje y primera transformación de productos agrícolas, tales como:
 - Cereales.
 - Harinas y derivados.
 - Vinos o alcoholes.
 - Almazaras y aderezo de aceitunas.
 - Secaderos de productos agrícolas.
 - Corcho.
 - Piensos compuestos.
 - Maderas y leña.
 - Productos químicos de uso agrario: abonos, pesticidas, plaguicidas, etc.
 - Material y productos veterinarios o fitosanitarios.
- Categoría 3ª.- Talleres de reparación de maquinaria o vehículos agrícolas.

6.7.1. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso agropecuario en el medio urbano serán de aplicación:

- a. En edificios y construcciones de nueva planta.
- b. En obras de reforma.
- c. En el resto de las obras en edificios cuando no representen desviaciones importantes de los objetivos de las mismas.

6.7.2. Condiciones generales del uso agropecuario en medio urbano.

A.- Les será aplicada la legislación agraria o industrial correspondiente, así como las indicaciones establecidas en estas Normas Subsidiarias relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

B.- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas e Insalubres; Decreto 19/97 Reglamentación de Ruidos y Vibraciones en Extremadura.

C.- Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

D.- Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos a la red general de saneamiento. Todos los residuos producidos por la actividad autorizada, que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser trasladados al vertedero por cuenta del titular.

E.- Los usos en plantas sótanos o semisótanos, sólo son admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras.

F.- En las obras de Nueva Planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales será de 350 centímetros, de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos industriales será de 260 cm.

En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de 250 cm.

G.- Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m² y un volumen de 20 m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en el caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

H.- Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores o fracción superior a 10 o por cada 1.000 m² de superficie construida o fracción de 500 m².

I.- En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

J.- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de automóviles que tendrán una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de superficie útil del taller.

6.7.3. Condiciones particulares de los usos pormenorizados agropecuarios en medio urbano.

a. Condiciones de las instalaciones destinadas al almacenamiento de aperos, maquinaria y vehículos agrícolas.

- Sólo podrán establecerse en zonas calificadas como de Uso Agropecuario en el Medio Urbano, o aquellas que estas Normas consideren como uso compatible o autorizado.

b. Condiciones de las instalaciones de almacenaje y primera transformación de productos agropecuarios.

- Estar permitido el uso en las condiciones particulares de la zona.

c. Condiciones de talleres de mantenimiento y reparación de maquinaria y vehículos agrícolas.

- Estar ubicado en zonas de uso global agropecuario.
- En zonas de uso global distinto este uso deberá estar permitido por las condiciones particulares de la zona.

Artículo 6.8. Uso transporte e infraestructuras urbanas básicas.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o por medio de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a infraestructuras urbanas básicas tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc. También comprende el estacionamiento de vehículos en la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma y las franjas de reserva.

b. Estación de autobuses y centros de transporte, constituido por los terrenos donde se localizan edificios y otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación etc. de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

c. Intercambiadores de transporte: constituidos por los terrenos, donde se localizan instalaciones para posible la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o entre diferentes modos de transporte.

d. Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

6.8.1. Condiciones Particulares del uso pormenorizado: Viario.

6.8.1.1. Vías peatonales.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la

sección de las calles constituidas por las aceras separadas de la calzada por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas en parques o bordes de carreteras.

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán las adecuadas para esta función.

3. Las características y dimensiones de estas vías se adecuarán a lo que se establece en estas Normas y en el Decreto 153/97 Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

6.8.1.2. Jerarquización de la Red Viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

a. Carretera: son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante.

b. Vías primarias: son las vías que sirven para desplazamientos urbanos de largo recorrido, que permiten una elevada especialización de sus flujos. Constituyen con las anteriores la red básica de primer orden.

c. Viario medio: viario de menor rango en cuanto a su función como soporte del tráfico rodado, pero fundamentales en la estructura urbana por sus características, continuidad y posición. Constituyen la red básica secundaria.

d. Otras vías: cuya función es canalizar los tráficos de acceso a las actividades.

6.8.1.3. Características generales del viario.

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

2. Los márgenes de las vías cuando discurren por Suelo No Urbanizable, estarán a las limitaciones y servidumbres determinadas por la legislación sobre carreteras que les afecte.

3. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en el Título 8 de las presentes Normas.

6.8.1.4. Calles de coexistencia.

1. Son calles de coexistencia que pueden ser utilizadas indistintamente

por peatones y automóviles. Son las vías locales o aquellas que por discurrir por calles muy estrechas del casco histórico no se pueden conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas.

2. La gestión del tráfico de la zona se asegurará que ninguna calle de coexistencia tenga tal intensidad de tráfico que resulte incompatible con el uso de la zona.

Artículo 6.9. Usos excepcionales.

Se refieren a las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social, así como las referentes a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas, tales como contempla el Artículo 16.3. del TRLS92.

En cualquier caso se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje y se cumplirá la normativa sectorial de aplicación.

TÍTULO 7.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 7.1. Objeto y contenido.

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

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier tipo de obra.

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

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

Artículo 7.2. Tipos de obras.

A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas se establecen los siguientes tipos de obras de edificación.

7.2.1. Mantenimiento.

Son las obras menores habituales derivadas del deber de conser-

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

7.2.2. Consolidación.

Son obras mayores de carácter estructural que tienen por objeto el deber de: conservación, afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

7.2.3. Recuperación.

Son obras mayores que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de una parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales cuando se utilizan partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad y mantenimiento, las adiciones deben ser reconocibles para evitar las confusiones miméticas.

7.2.4. Acondicionamiento.

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

Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- Redistribución interior que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características del edificio.
- Reforma parcial: Son obras mayores o menores en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados, el tipo de cubierta y el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demolición de elementos no catalogados y su sustitución por nueva construcción.

7.2.5. Reestructuración.

Son obras mayores que con el objeto de adecuar el edificio los usos a que se destine, alteran la morfología de los elementos

estructurantes, disposición de forjados y el tipo de cubierta, siempre que las sustituciones que se efectúen se articulen coherentemente con la parte del edificio que se conserva.

La solicitud de licencia de obras en el caso de: Recuperación, Acondicionamiento, Reestructuración y Ampliación, contendrá, además de la documentación reglada para las obras de carácter general, la precisa para cumplimentar los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del edificio o elemento en su estado actual.
- Descripción fotográfica del elemento o edificio en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno.
- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de los efectos sobre los valores existentes del edificio y su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la obra sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos por éstos.

7.2.6. Ampliación.

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

- Remonte o adición de una planta sobre las existentes.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que por su altura se permita.
- Edificación de nueva planta en los espacios libres de la parcela.

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

7.2.7. Demolición.

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

- a) Eliminación de elementos o partes de un edificio en situación de Fuera de Ordenación. En este caso deberá acondicionarse el espacio resultante, así como los elementos en contacto con la parte demolida.
- b) Recuperación, acondicionamiento o reestructuración de una edificación catalogada o incluida en una ordenanza de conservación. En este caso, la demolición afectará solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas tipológicamente y de obligada conservación.

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

- Declaración de ruina, con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.
- Compromiso de reedificación.

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

7.2.8. Nueva Planta.

Son obras de nueva construcción sobre solares.

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

Artículo 7.3. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los títulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de las condiciones de uso que les sean de aplicación.

2. Las condiciones de la edificación se refieren a los aspectos que a continuación se detallan:

- a. Condiciones de la parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Condiciones de calidad e higiene.
- d. Condiciones de dotaciones y servicios.
- e. Condiciones de seguridad.
- f. Condiciones ambientales.
- g. Condiciones estéticas.

3. En el suelo Apto para Urbanizar, la edificación cumplirá además las condiciones señaladas por el plan parcial correspondiente.

Artículo 7.3. Condiciones que afectan a la parcela.

7.3.1. Definiciones.

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen

impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Las condiciones de parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

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

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

c) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

- Alineación oficial o lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio público al que da frente.

- Linderos laterales, son los restantes, llamándose trasero al lindero opuesto al frontal.

- Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía pública tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de parcela, aquel en el que se sitúe el acceso a la misma, y en su caso, el fijado por la ordenanza correspondiente. Por frentes mínimo y máximo se entenderá el menor y el mayor permitido por la ordenanza, respectivamente.

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

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

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

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

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

- Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con el Artículo 258 del TRLS92, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, como dispone el propio Artículo 258.

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

f) Fondo de parcela.

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

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

g) Ancho de calle, distancia entre alineaciones.

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

7.3.2. Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela.

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

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

7.3.3. Segregación y Agregación de parcelas.

1.- No se permitirán segregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por estas Normas Subsidiarias. Las parcelas de superficie igual o menor que la mínima serán indivisibles excepto en el caso de que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.

2.- Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales señaladas por estas Normas, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

3.- Se entenderá que no existe posibilidad de reparcelación cuando las edificaciones colindantes se encuentran habitadas y no estuviesen declaradas en ruina.

7.3.4. Definición e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán por sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle a la que den frente y su número de orden dentro de ella, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal o en su defecto en los planos catastrales.

7.3.4. Condiciones para la edificación en una parcela.

A.- Condiciones de planeamiento:

Salvo lo previsto en estas Normas, para construcciones o instalaciones provisionales, deberán tener aprobado definitivamente las Normas Subsidiarias, así como, si fuese necesario, el planeamiento de desarrollo previstos por éstas.

B.- Condiciones de urbanización:

I).- Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, saneamiento en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que se vaya a construir.

II).- Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento, con arreglo al art. 40 del R.G.

C.- Condiciones de gestión:

Tener cumplidas todas las condiciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan estas Normas Subsidiarias o los instrumentos de Planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Ejecución en la que pueda estar incluida en cuanto a la distribución de beneficios y cargas.

D.- Condiciones dimensionales:

Las parcelas deben satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por estas Normas Subsidiarias o los instrumentos que las desarrollen en los siguientes aspectos:

I).- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que se señale como máxima.

II).- Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la fijada por el planeamiento como máxima.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior,

deberán cumplir las que les sean de aplicación debidas al uso a que se destinen y a la regulación de la zona en que se localicen.

Artículo 7.4. Condiciones que afectan a las construcciones.

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

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de la parcela.
- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
- Condiciones de forma y buena construcción.

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

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

A.- Alineación Exterior.

1.- La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los planes de alineaciones y rasantes de estas Normas Subsidiarias o de los instrumentos de planeamiento que las desarrollen, que separan los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas o espacios privados.

2.- La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de la zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

B.- Línea de edificación, alineación interior, fondo edificable.

1.- La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2.- Alineación interior es la línea marcada en los planos de alineaciones y rasantes con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas interiores de las edificaciones.

3.- Fondo edificable es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.

C.- Fachada y Medianería.

1.- Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del que

no lo está, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos y cornisas.

2.- Medianería o fachada medianera es el paño de edificación común con una construcción colindante, está en contacto con ella, o en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

D.- Separación a linderos.

1.- Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2.- En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la forma irregular de la parcela sea difícil identificar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, en mejor funcionalidad y en mayor espacio libre de parcela.

3.- Las separaciones mínimas de la edificación al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de la zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.

4.- Salvo que las condiciones particulares de la zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas bajo rasante, y cualesquiera otra construcción o instalación resultante de movimiento de tierras o de la propia pendiente del terreno, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de la parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en sótanos y siempre que dicha parte no exceda del 15% de la superficie libre de parcela.

E.- Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. Este parámetro podrá establecerse como valor fijo obligatorio o como valor máximo o mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

- Retranqueo de frente de fachada.
- Retranqueo a lindero.
- Retranqueo en las plantas de pisos de una edificación.
- Retranqueo en la planta baja para la formación de pórticos o soportales.

E.1. Retranqueo de frente de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela. En todo o parte del frente de alineación de una manzana.

Este espacio debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, salvo que de esta forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.

E.2. Retranqueo a lindero.

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

E.3. Retranqueo en las plantas de pisos.

Es la distancia mínima que debe separarse la planta o plantas de piso, respecto de la línea de fachada determinada por la planta baja de la edificación.

E.4. Retranqueo en la planta baja.

El retranqueo de la planta baja, es la distancia mínima a la que debe situarse la línea de fachada de la planta baja de la edificación respecto de la alineación oficial, resultando entre ambas líneas un espacio abierto porticado en contacto con el espacio público.

F.- Rasante oficial, cota natural del terreno y cota de nivelación.

1.- Rasante es la línea que señala el perfil longitudinal de las vías públicas, tomadas salvo indicación contraria en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2.- Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno, antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3.- Cota de nivelación es la altitud que sirve de cota de referencia, para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

G.- Área de movimiento.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

H.- Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la zona de ordenanza permita el retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

Artículo 7.5. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignado a las parcelas.

7.5.1. Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará a la cara interior de los paramentos terminados.

7.5.2. Superficie máxima edificable.

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

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

- A.- Toda la edificación realizada sobre rasante que cuenten con una altura mínima de 2 m. Se incluirán asimismo la superficie del espacio bajo cubierta que cumplan las condiciones de habitabilidad descritas en estas Normas. Asimismo contabilizarán las edificaciones auxiliares, cuya altura mínima sea de 2 m.

- B.- No se computarán a efectos de superficie máxima edificable los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos de uso público en contacto con el viario o espacio público. Sí se computarán tales espacios si son de uso privativo de la edificación.

7.5.3. Edificabilidad.

La edificabilidad de una parcela se identifica con la cifra obtenida de superficie máxima edificable. La edificabilidad se define en cada una de las zonas de ordenanza según los siguientes criterios:

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

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

7.5.4. Coeficiente de edificabilidad.

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

7.5.5. Superficie ocupable de parcela edificable.

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

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

7.5.6. Espacio libre de parcela.

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

7.5.7. Construcciones auxiliares.

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

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

7.5.8. Fondo máximo edificable.

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

Artículo 7.6. Condiciones de forma y buena construcción.

7.6.1. Tipos edificatorios.

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios existentes

en el municipio que bien vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos, en cada zona se aplicarán obligatoriamente a las mismas, definiendo en esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A.- Edificación entre medianerías.

Son construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza) de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

B.- Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

C.- Edificación en hilera.

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

D.- Edificación en manzana.

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

7.6.2. Altura de la edificación.

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

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

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

- La línea de intersección del alero con la fachada principal (Altura al alero).
- La cota inferior del último forjado.

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

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

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

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

A.- Edificios con alineación obligatoria a vial.

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

A.1.- Edificios con frente a una sola vía:

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

B) Si la diferencia de niveles es superior a 1,50 m, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 m., aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior y tomando como origen de las alturas la cota media en cada tramo.

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

A.2.- Edificios con frentes a dos o más vías formando esquina.

Se aplicarán las disposiciones del punto A.1 anterior, pudiendo resolver la esquina, por motivos compositivos volviendo la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable, o en su defecto 12 m.

El paramento originado por la diferencia de altura recibirá el tratamiento de fachada. Se entiende que este cambio de altura debe resolverse dentro de la propia parcela sin dejar medianera visible.

A.3.- Edificio con frentes a dos vías opuestas.

A) Si la edificación se dispone de forma que cuente con espacio libre de parcela o de manzana interior, la altura se medirá en cada uno de los frentes de parcela con los criterios expresados en el punto A.1.

B) Si la edificación se alinea a uno sólo de los viales dejando

espacio libre de parcela en la fachada opuesta, la altura se medirá en la calle donde se sitúa el frente de la edificación.

C) Si la edificación se alinea a los dos viales y no cuenta espacio libre de parcela interior, la altura se medirá desde la calle de cota más baja, salvo que las ordenanzas indiquen otra cosa se tomará la más baja, con un margen por encima de la máxima permitida de 0,5 m. si existen diferencia de cotas de como mínimo esta dimensión entre las dos calles.

D) Si el fondo total supera la suma de los fondos respectivos a cada vial, la altura correspondiente a cada calle debe mantenerse hasta una profundidad proporcional a cada fondo máximo edificable.

Excepciones a esta condición que superen la altura máxima se podrán permitir, si se justifica mediante un Estudio de Detalle con ordenación de volúmenes de la parcela afectada, las parcelas colindantes y las que le dan frente por ambas calles y que el resultado mejore las condiciones de ordenación aquí expresadas en lo referente a coherencia compositiva e impacto visual desde todos los puntos de vista.

En ningún caso se podrá superar la edificabilidad máxima permitida.

B.- Edificación en hilera.

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

C.- Edificación en manzana.

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

D.- Edificación aislada.

Las cotas de referencia se atenderán a las siguientes reglas:

La cota de referencia es la de la cara superior pisable de la planta baja, que podrá establecerse con una variación máxima superior o inferior a 0,30 m. con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos con pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir la condición antedicha.

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

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

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

7.6.4. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en el caso de escalonamiento en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se considerarán pisos:

Sótano: es la planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno. La altura libre de los sótanos no será inferior a 2,20 m.

Semisótano: Aquella planta cuyo borde superior del forjado que forma techo se encuentra a una altura sobre rasante no superior a un metro. La altura libre del semisótano no será inferior a 2,20 m. Se contabilizará como planta baja, si este borde superior del forjado se encuentra a más de un metro sobre la rasante.

Planta baja: en la edificación alineada a vial, es aquella cuyo suelo está situado entre más menos 30 cm. en relación con la cota de referencia. En la edificación aislada, es la planta que tiene su suelo entre los 0,30 m. por encima o debajo de la rasante del terreno.

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

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

7.6.5. Cubierta de la edificación.

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

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

7.6.6. Construcciones por encima de la Altura Reguladora Máxima.

Por encima de la altura máxima, sólo se permitirán:

a. La cubierta del edificio.

b. Los petos de barandilla de fachada (anterior, posterior o laterales), y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros.

c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de azoteas o cubiertas planas, con una altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d. Los remates de las cajas de escalera, patios, ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar un máximo de trescientos treinta (330) centímetros de altura y deben tratarse los cuerpos de obras como fachadas y las instalaciones deberán armonizar con el resto del edificio.

e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativos.

f. Los áticos donde estén permitidos.

7.6.7. Pared medianera, línea medianera.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos, es decir, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

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

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

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

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

7.6.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tal a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

7.6.9. Elementos salientes.

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

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

7.6.10. Entrantes de la línea de fachada.

Son elementos de la edificación situados al interior del plano que

contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

7.6.11. Patios.

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

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

Patios cerrados.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función de la altura H, de la edificación.

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

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

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

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

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

7.6.12. Acceso.

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

En materia de accesibilidad se atenderá a lo dispuesto por la Ley 8/97, de 18 de junio, sobre promoción de la accesibilidad en Extremadura y a su desarrollo reglamentario en el Decreto 153/97, de 22 de diciembre.

Los accesos a las viviendas tendrán un ancho mínimo 0,90 m.

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

En el caso de ser metálicas estas puertas deberán miniarse y pintarse posteriormente.

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

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

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida.

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

7.6.13. Escaleras.

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

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

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

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,63 \text{ m} = h + 2t$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros.

7.6.14. Cerramientos exteriores.

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

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A.- Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., debe-

rán ser acordes con la edificación que delimitan y, en todo caso se atenderán lo que en lo referente a materiales y texturas se define para cada zona de ordenanza.

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

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

- Los cierres de parcela con el espacio público tendrán el cerramiento opaco máximo y tratamiento que se establezca para cada una de las zonas de ordenanza.

- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados o vallados que no se ajusten a lo establecido por la presente Normativa.

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

- En la medida de lo posible los cerramientos se adaptarán a los materiales tradicionales (según se muestra a continuación de este punto) utilizados para la construcción en Berzocana, intentando con ello evitar impactos visuales negativos, mejorar la estética en el municipio y mantener la construcción tradicional en el municipio.

D.- Se prohíbe expresamente: Los cierres mediante malla metálica en Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar, y la incorporación a los mismos de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, puntas, espinas, etc., a excepción de aquellas instalaciones en S.N.U. en que esté justificada su colocación. En cualquier caso se deberá atender a la forma de cerramiento tradicional expuesta en el apartado anterior.

7.6.15. Humedades e impermeabilización.

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

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dicha humedad del terreno.

7.6.16. Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el correcto cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación y restante

normativa que les sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

TÍTULO 8.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 8.1. Ámbito de aplicación.

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

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

En lo referente al trazado y dimensiones no se podrán modificar las alineaciones y rasantes señaladas en los planos.

Artículo 8.2. Red viaria en suelo urbano o apto para urbanizar.

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos elementos exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

8.2.1. Materiales y tratamiento de la urbanización.

A.- Sendas públicas para peatones. Viario peatonal.

Se atenderá en todo momento a los preceptos regulados por la Ley 8/97, del 18 de junio sobre Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Decreto 153/97 de 22 de diciembre, por el que se lleva a cabo su desarrollo reglamentario. En concreto se atenderá a las Normas Técnicas U.I. de dicho Reglamento.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros.

Su pendiente transversal no será superior al 1,5%, con una pendiente longitudinal menor del 6%. En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente (por cacería de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

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

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

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

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

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

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

En las calles cuyo ancho y pendiente lo permita, deberán tener acceso vehículos de emergencia así como los vehículos de carga y descarga de residentes.

B.- Calles de coexistencia.

Se tratan de forma diferenciada pero sin variaciones físicas notables: el área de movimiento del vehículo y la del peatón. Se cumplirán las Normas Técnicas U.I.2. (Itinerarios Mixtos Adaptados) del Reglamento que desarrolla la Ley 8/97 de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

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

Los materiales utilizados para la pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

Tienen el carácter de calles de coexistencia todas las que forman el viario del núcleo urbano a excepción de las señaladas en los apartados A y C.

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

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada,

bien con la interposición de un bordillo o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

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

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

En todo caso, el trazado de la calzada será de ancho mínimo necesario.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1,5 m, diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,2 m en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito: calzada y acera, se situarán en el mismo plano.

La pavimentación de la calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de velocidad y tonelaje, y el carácter estético de cada itinerario.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximo, prohibiéndose expresamente la utilización de pozos filtrantes.

8.2.2. Vados permanentes.

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

8.2.3. Canalizaciones de infraestructuras.

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

8.2.4. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal sujeto a las fachadas o mediante farolas en la parte exterior de la acera,

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

Las farolas se situarán con una separación mínima de 1,50 m de las fachadas, permitiéndose una altura libre mínima de 3,00 m entre el pavimento y la luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

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

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

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

8.2.5. Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones generales plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima de libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será de 1,50 m.

8.2.6. Aparcamientos públicos no anexos a viario.

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

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal. La máxima capacidad de cada área de aparcamiento será de 25 vehículos.

Artículo 8.3. Red viaria en suelo no urbanizable.

Toda la red viaria deberá respetar las limitaciones de uso y propiedad de las carreteras a que hacen referencia la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el Reglamento que desarrolla la Ley; R.D. 1.812/1994, de 2 de septiembre.

De acuerdo con ambas leyes y el Reglamento General de Carreteras, se establecen las siguientes limitaciones de la propiedad:

- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.
- ZONA DE SERVIDUMBRE.
- ZONA DE AFECCIÓN.
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN.

8.3.1. Zona de Dominio Público.

Son zona de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno a ambos lados de la misma de ocho metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

8.3.2. Zona de Servidumbre.

Son 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 explanación a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de ocho metros en las carreteras básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

8.3.3. Zona de Afección.

Consistente en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de treinta y cinco metros en las carreteras básicas, intercomarcales y locales, medidas desde las citadas aristas.

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

8.3.4. Línea Límite de Edificación.

Se sitúa a veinticinco metros en las carreteras básicas, intercomarcales y locales y a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas y variantes de población, medidas desde la arista exterior de calzada.

Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o aplicación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

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

8.3.5. Tratamiento de caminos en el Suelo No Urbanizable:

Ancho de pista afecta, 5 m comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,5 m banda de rodadura con tratamiento de 3 m de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento,

cada 600 m o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.).

Artículo 8.4. Espacios libres zonas verdes.

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

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

8.4.1. Alineaciones.

Las alineaciones vendrán marcadas en los planos de ordenación o bien señaladas en las Ordenanzas de Edificación específicas de cada zona.

8.4.2. Topografía.

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

8.4.3. Materiales y tratamiento de la urbanización.

A.- Plazas.

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

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

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

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

B.- Parques y jardines.

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

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

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

C.- Espacios libres anejos a viario.

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

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

D.- Espacios libres deportivos.

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

Su edificabilidad será la necesaria para la instalación que alberguen, en todo caso, tomará como referencia orientativa las condiciones de volumen y composición de las zonas de ordenanza correspondiente.

8.4.4. Arbolado.

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

En el caso de no disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor de 1 m³. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de este último no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

8.4.5. Dotaciones y servicios.

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

8.4.6. Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en 8.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

8.4.7. Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos

y conservados. Cuando sea necesario eliminar alguno de los ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser inmediatamente repuesta.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a las que pudiera dar origen. La sustitución se hará con los espacios más adecuados desde el punto de vista edafológico.

Artículo 8.5. Equipamiento.

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

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de las NBE-CPI-96, y R.T.2-ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN).

En las áreas de mayor interés histórico y monumental se establecerá un mobiliario urbano en los colores, materiales y texturas acordes con el entorno.

Artículo 8.6. Otras condiciones de equipamiento.

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el Artículo 8.7., y las que a continuación se detallan:

8.6.1. Aparcamientos.

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

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

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o en el edificio.
- En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

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

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

8.6.2. Seguridad.

Toda construcción deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sean claramente visibles de día y de noche desde la vía pública. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,5 m, ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin crear barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto se prohíbe situar obstáculos, una pavimentación deslizante en períodos de lluvias y una iluminación inadecuada.

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

8.6.3. Vegetación.

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

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

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

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales a fin de lograr una racionalización del agua para riego.

Artículo 8.7. Bases de cálculo para las redes.

8.7.1. Alumbrado.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de mercurio de color corregido.

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

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

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

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la Normativa correspondiente, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento, y con el criterio orientativo siguiente:

- Viario urbano principal: mayor de 30 lux/uniformidad mayor de 0,45.
- Viario urbano local: entre 18 y 25 lux/uniformidad mayor de 0,40.
- Viario áreas exclusivamente residenciales: entre 25 y 20 lux/uniformidad mayor de 0,35.
- Viario áreas industriales: entre 25 y 20 lux/uniformidad mayor de 0,35.
- Plazas y parques de estancia o paseo: entre 18 y 25 lux/uniformidad mayor de 0,40.
- Parques y zonas ajardinadas: entre 8 y 15 lux/uniformidad mayor de 0,25.

8.7.2. Suministro de energía.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y,

en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de potencias de paso los coeficientes siguientes:

SECTOR RESIDENCIAL	
Número de acometidas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

SECTOR AGROPECUARIO	
Número de parcelas suministradas	Coefficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

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

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

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

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

8.7.3. Abastecimiento de agua potable.

Cuando el suministro domiciliario de agua no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización

de la Dirección General de Sanidad, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como el compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de forma que cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1.423/82, de 18 de junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/79, de 16 de marzo) y en el Decreto 30/89, de 4 de abril, de la Consejería de Sanidad y Consumo de la Junta de Extremadura, en el que se regula la fluoración de aguas potables de consumo público.

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

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros por hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

8.7.4. Red de Agua.

La previsión del suministro de agua potable a Berzocana se hace a través de tres gargantas o manantiales naturales y apoyada por varias captaciones subterráneas durante los meses de verano, debiéndose en cualquier caso asegurar el suministro en cuanto a caudal, regularidad y calidad de las aguas.

La red de distribución urbana se hará en lo posible mallada, y se recomienda la utilización de tuberías de fundición.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro

residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo a fin de una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

8.7.5. Red de evacuación.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm hacia un dren, cuneta o curso de aguas próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado, nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimiento de la misma.

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

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua de la tubería será de 3 m/seg, pudiendo admitirse hasta 6 m/seg en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg, a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrá utilizarse el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para el abastecimiento y saneamiento y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

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

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

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,50 m, recomendándose 1,00 o superior cuando discorra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

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

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

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita.

TÍTULO 9.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Artículo 9.1. Alcance y contenido.

9.1.1. Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro de las cuales se encuentra entre otros el arquitectónico.

9.1.2. Si bien toda la normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- A.- Protección medio-ambiental, ecológico y de los niveles de confort.
- B.- Protección paisajística y de la escena urbana.

9.1.3. Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio natural y del urbano corresponde, en primer lugar al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguiendo el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estático o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en estas Normas.

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

Artículo 9.2. Protección medioambiental.

9.2.1. Protección y medio ambiente.

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

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.

9.2.2. Vertidos sólidos urbanos.

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

A.1.- Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a la Ordenanza Municipal correspondiente.

A.2.- Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades orgánicas que no contienen tierras ni escombros y en general, no son tóxicos o biopeligrosos, ni proceden del limpiado de fosas sépticas. Se consideran, por tanto, excluidas de este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

B.- Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Junta de Extremadura, Planes Sectoriales, Ley 42/75, de la Jefatura de Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1.163/86 de 13 de junio que lo modifica.

Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para un vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal y como establece la Ley 20/86 de 14 de mayo.

9.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2.414/61 "Reglamento de Actividades Molestas Insalubres y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1963 y Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980.

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de las determinaciones siguientes:

- 1.- Ausencia de materiales inflamables.
- 2.- PH comprendido entre 5,5 y 9,5.
- 3.- Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a 40I C.
- 4.- Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones.
- 5.- Materias sedimentables: menos de 500 mg/l.
- 6.- Materiales en suspensión: menos de 1.000 mg/l.
- 7.- Demanda biológica de oxígeno (DBO₅) menos de 600 mg/l.

9.2.4. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas todas las emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a lo establecido en el Decreto 833/75 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y el posterior desarrollo, en el Decreto 2.414/61 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

9.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma básica de la edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965 y el Decreto 19/97 de 4 de febrero de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones para la Comunidad Autónoma de Extremadura.

9.2.6. Protección contra incendios.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la edificación NBE-CPI 96 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S., de 24-10-79.
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado, de 11 de mayo de 1984.

9.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

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

- Espectáculos públicos y actividades recreativas. Real Decreto 2.816/82 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos taurinos. Reglamento de Espectáculos Taurinos RD-176/92.

Artículo 9.3. Protección paisajística y de la escena urbana.

9.3.1. Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las construcciones en las zonas de borde del núcleo que forman la fachada de éste. Así mismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral del núcleo o cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

9.3.2. Hallazgos de interés.

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas:

1.- Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de 24 horas, el cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés e importancia del hallazgo.

2.- En el caso de que procediera la suspensión de licencias, para la reanudación de las obras será necesaria licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

3.- Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Departamento Estatal o Comunitario correspondiente.

4.- Serán objeto de especial atención, por parte de los servicios técnicos municipales, las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en fincas en que se puedan presumir hallazgos de interés.

9.3.3. Protección del paisaje.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

A.- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

B.- Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

C.- Protección de plantaciones y masas forestales.

D.- Protección de caminos de acceso, cañadas, cordeles, veredas, etc.

9.3.4. Conservación de los espacios libres.

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

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

9.3.5. Cierres de parcela, cercas y vallados.

Los cerramientos de parcela se atenderán a lo establecido en cada zona de ordenanza de S.U. y S.A.U. categoría de S.N.U. Se atenderá a lo expuesto en el punto 7.6.14 de las presentes Normas Urbanísticas.

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

9.3.6. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de minusválidos, ancianos, coches de niño, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos, rampas de acceso a edificios o por las vías públicas.

Además de las preceptivas condiciones que figuran en la Ley 8/97 de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla D-153/97 de 22 de diciembre; Decreto 153/97.

9.3.7. Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificio, muro, valla o cerca a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones.

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

9.3.8. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente. A tal efecto, el Ayuntamiento promoverá un convenio con la compañía suministradora de cara a establecer un plan de etapas para la subterrneización de las redes.

En los edificios de nueva planta así como en los afectados por algún grado de protección no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiéndose realizar los empotramientos necesarios.

Para los de alumbrado, se atenderá a lo establecido en la Norma 8.7.1.

Se prohíben los elementos de recepción de señales: (antenas) ya

sean convencionales o parabólicas, fijadas a los huecos de las fachadas, estos elementos deberán disponerse en la cubierta del edificio, y en lo posible en las zonas de ésta que no sean perceptibles desde la vía pública. Además de los preceptos recogidos por el Real Decreto-Ley 1/98 de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

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

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

9.3.10. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir, modificar a su cargo las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad que deberán cumplir las “Condiciones de Protección” y las “Estéticas y compositivas” de cada caso.

9.3.11. Mobiliario urbano.

Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta: quioscos, puestos, etc.; estatuas, fuentes, parreres. Que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios de interés histórico o cultural.

9.3.12. Anuncios publicitarios.

La Publicidad exterior de cualquier tipo cumplirá lo determinado en las “Condiciones Generales de Volumen”.

Se prohíbe expresamente:

A.- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías del inmueble, aunque fuese temporalmente.

B.- La publicidad acústica.

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

1.- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogadas o consideradas de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en el que se ubiquen, permitiéndose únicamente en planta

baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

2.- Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno.

Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parque público, isletas de tráfico, excepto aquellas que afecten a la información de servicios de interés público, como farmacias, etc.

3.- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o rehabilitación; salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4.- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos de la vía pública.

5.- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas, quedarán desde la entrada en vigor de las mismas “fuera de ordenación” y no podrá renovar su licencia anual de instalaciones sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la supresión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

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

Con fines provisionales y excepcionales como: elecciones a cargos públicos, fiestas, ferias, exposiciones y manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

Artículo 9.4. Atenuación de impactos negativos.

Los edificios que contengan elementos que no se integran en el medio en que se insertan, quedan fuera de ordenación en el aspecto desacorde con estas Normas. La concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.

La obligatoriedad de realizar estas obras de eliminación de impactos se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los mencionados impactos negativos.

A continuación se reseñan los tipos de obra genérica y los impactos negativos a eliminar que conllevan:

A.- Las operaciones de demolición y nueva planta conllevarán la eliminación total de los volúmenes fuera de ordenación y su sustitución por otros acordes con la normativa vigente.

B.- Las operaciones de reforma intensa, reestructuración, consolidación general, recuperación; implicarán la eliminación de todos los elementos fuera de ordenación detectados (volúmenes, cuerpos salientes, alturas, acabados, etc.).

C.- Las reparaciones de fachada, revocos o enlucidos exteriores conllevarán la eliminación de todos los elementos inconvenientes en las fachadas (cuerpos salientes, materiales, colores, texturas, fábricas o anuncios) fuera de ordenación.

D.- Los retejados y sustituciones parciales o totales de las cubriciones traerán consigo la eliminación de materiales, texturas y colores improcedentes.

E.- Las sustituciones de carpintería exterior conllevarán la eliminación de materiales, color o morfología improcedentes en cualquier elemento de carpintería exterior y la obligación de homogeneización de las carpinterías.

F.- El saneamiento estructural o atirantado parcial de la estructura de la cubierta conllevará además de lo dispuesto en el apartado E, la eliminación de inclinaciones excesivas, faldones partidos o cualquier otro elemento morfológico fuera de ordenación.

En el Plano de Protección del Patrimonio se señalarán los edificios y situaciones en mayor medida desacorde con la ordenación.

Artículo 9.5. Protección de yacimientos arqueológicos.

9.5.1. Condiciones genéricas.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que exista (Delimitación en planos de Clasificación de Suelo) o se presuman yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, estableciéndose entonces las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor. Una vez estudiados y delimitados se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 m.

Cuando se realicen obras de nueva planta, movimientos de tierra o cualquier actuación que afecte a cotas bajo rasante, las áreas arqueológicas expresadas en el plano correspondiente, se verán sometidas a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de actividades.

9.5.2. Medidas cautelares o precautorias.

En aquellas áreas en las cuales está probada la existencia de restos arqueológicos, los proyectos que afecten al subsuelo deberán presentar en el Ayuntamiento junto a la solicitud de licencia solicitud de permiso de excavación que deberá ser trasladada por el Ayuntamiento a la Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Consejería de Cultura. Las obras de excavación darán lugar a un informe arqueológico competente y podrán estar supervisadas por técnicos de dicha Dirección General.

En el caso de no ser hallados restos arqueológicos, la continuación de las obras será según el proyecto que acompaña a la solicitud de licencia.

En el caso de hallar restos se detendrán las obras, a la espera de la evolución de la importancia de los mismos, aplicándose según esta evaluación lo previsto en la legalidad vigente.

En caso de aparecer restos y permitirse las obras en las condiciones que dictamine la Dirección General del Patrimonio, será preceptivamente necesario:

a) Dejar los restos hallados (si su importancia es suficiente a juicio del equipo investigador) al descubierto, y en zonas accesibles al público.

b) El Ayuntamiento a instancias de la Dirección General de Patrimonio podrá proceder a la expropiación de la finca, si los restos hallados lo aconsejan, declarándolos bienes de utilidad pública.

TÍTULO 10.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 10.1. Ámbito de aplicación y categorías.

10.1.1. Clasificación del Suelo No Urbanizable.

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

La delimitación de Unidades Ambientales que refleja el plano de Clasificación del Suelo del territorio municipal, tiene por objeto la definición de un conjunto de unidades homogéneas en cuanto a su potencial ecológico, económico o paisajístico. Estas Unidades han de permitir en esta etapa la clasificación urbanística del suelo en función del grado de protección necesario para preservar o incrementar sus valores intrínsecos.

2. Su delimitación viene representada en el plano de Clasificación del Suelo.

10.1.2. Categorías en Suelo No Urbanizable.

El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías en función de sus características, del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos que son:

Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (S.N.U.E.P.), con cuatro áreas diferenciadas:

• ÁREAS DE VALOR ECOLÓGICO	S.N.U.E.P.-1
• ÁREAS DE VALOR PAISAJÍSTICO	S.N.U.E.P.-2
• MÁRGENES DE CAUCES Y EMBALSES	S.N.U.E.P.-3
• YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	S.N.U.E.P.-4
• DEHESA BOYAL	S.N.U.E.P.-5
• PARQUE PERIURBANO	S.N.U.E.P.-6

Suelo No Urbanizable Protegido (S.N.U.P.), con tres áreas diferenciadas:

• SUELO DE INTERÉS AGROPECUARIO Y FORESTAL	S.N.U.P.-1
• ÁREAS PROTEGIDAS DESARROLLO URBANÍSTICO	S.N.U.P.-2
• ÁREAS AFECTADAS POR SERVIDUMBRES DE AUTOVÍAS Y CARRETERAS	S.N.U.P.-3

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

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, cañadas reales, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico y declaración de Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), medio ambiente, navegación, aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas (Ley 29/85 de 2 de agosto) y Normativa concordante, en el entorno de cauces y láminas de agua se aplicarán las limitaciones establecidas en el Título II de las presentes Normas.

10.1.4. Superposición de protecciones.

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

10.1.5. Actuaciones especiales en Suelo No Urbanizable.

En Suelo No Urbanizable, y con independencia de la categoría de suelo de que se trate, se propondrán operaciones especiales relativas al acondicionamiento del medio natural.

10.1.6. Infraestructuras territoriales.

A.- En el Plano de Clasificación del Suelo, se definen las infraestructuras básicas del territorio que total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

B.- Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en estas Normas para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

C.- Cuando la obra se promueva por un Órgano Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite ordinario.

Artículo 10.2. Régimen jurídico del suelo no urbanizable.

10.2.1. Conceptos.

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

10.2.2. Actos sujetos a licencia.

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

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

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

10.2.3. Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia,

aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero, aguas corrientes o embalsadas, etc.

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

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

A.- Tramitación de la autorización.

El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Comisión.

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

B.- Documentación de la solicitud de autorización.

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

1.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones siguientes:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que desarrolla o se proyecte desarrollar en la finca.
- Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbre y cargas.
- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalaciones de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

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

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

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

3.- Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de Clasificación del Suelo de estas Normas.

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

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

C.- Con carácter particular:

1.- Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

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

3.- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se genera riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del Artículo 10.6. de las presentes Normas.

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

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Agricultura y Comercio o la de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a: la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, la viabilidad económica de dicha explotación, la corrección de su impacto sobre el medio o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

D.- Licencia de obras y proyecto técnico.

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

Artículo 10.3. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento.

10.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Artículos 84 y siguientes del TRLS92 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

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

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

10.3.2. Determinaciones.

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

Artículo 10.4. Estudios de impacto ambiental y microlocalización.

10.4.1. Oportunidad.

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

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1.302/86 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y el Real Decreto 1.131/88 por el que se aprueba su desarrollo reglamentario.

10.4.2. Fines.

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán verse por las alteraciones en el medio natural causados por una o varias de las siguientes cuestiones:

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

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

10.4.3. Método.

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

1.- Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto. En donde se definirá el estado previo a la operación, en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental, como de tipo social, urbano, económico, etc.

2.- Identificación de los elementos del proyecto. Donde se efectúa un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3.- Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4.- Valoración de las alteraciones. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

5.- Medidas correctoras. Se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

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

10.4.4. Resolución.

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

Artículo 10.5. Segregaciones rústicas.

10.5.1. Concepto de Segregación.

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

10.5.2. Carácter rústico; unidad mínima de cultivo y parcela mínima.

En el Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse segregaciones rústicas. No se podrá efectuar ninguna parcelación rústica que amparándose en la unidad mínima de cultivo, sea ocupada por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o presenten indicios de pretender su conversión en parcelas urbanísticas encubiertas.

El Decreto 46/97, de 22 de abril de la Consejería de Agricultura y Comercio, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

No obstante, excepcionalmente se segregaran parcelas de superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando se pretenda instalar en la parcela segregada algún tipo de infraestructura básica o Sistema General.
- Cuando se pretenda construir en la parcela segregada alguna instalación declarada de utilidad pública o interés social, en cuyo caso, tanto la parcela como la instalación deberán cumplir las condiciones mínimas que señalan en la Norma 10.9.4. Deberá procederse conjuntamente a la tramitación de las solicitudes de autorización para la segregación y para la instalación de que se trate. La autorización concedida caducará si transcurrido un año desde la fecha de autorización de la segregación, no se hubieren iniciado las obras de construcción de la instalación autorizada.
- Cuando la parcela sea agregada a otra u otras colindantes, que de esta forma completen o amplíen la superficie de la unidad mínima de cultivo, siempre que la superficie de la finca matriz no pase a ser inferior a la unidad mínima de cultivo. En este caso, la autorización para la segregación estará sometida a la condición de inscribir simultáneamente en el Registro de la Propiedad la agregación de la parcela segregada a las colindantes.

No obstante, toda segregación rústica es un acto sujeto a licencia municipal, cuya tramitación se detalla en la Norma 10.5.5. y siguientes de estas Normas. El Ayuntamiento exigirá el informe favorable de la Consejería de Agricultura y Comercio y todo el expediente se remitirá a la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura.

En ningún caso se autorizarán segregaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el Artículo 10.6.

10.5.3. Condiciones de las segregaciones rústicas.

Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de: suministro de agua potable, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para garantizar su salubridad.

Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial, satisfarán las condiciones en el Artículo 8.3 sobre características del viario.

10.5.4. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

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

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

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

- 1.- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por estas Normas a la categoría de suelo de que se trate.
- 2.- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfálticas o compactadas con ancho de rodadura superior a 2 m.
- 3.- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas, de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas y de red de saneamiento con recogida única.
- 4.- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.
- 5.- Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para el suelo de que se trate.
- 6.- Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la autorización comunitaria y licencia municipal que pueda solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

10.5.5. Licencia Municipal y Autorización Urbanística Previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Comercio e informe del Ayuntamiento correspondiente.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Ésta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el expediente a la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, acompañado del informe de la

Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

10.5.6. Documentación de la solicitud de autorización.

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

1.- Memoria justificativa del cumplimiento de las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, y demás legislación aplicable, donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas. De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, sus superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2.- Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

3.- Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, siendo la escala recomendada 1:2.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

4.- De estimarse necesario por el Ayuntamiento o por la Consejería pertinente, se podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslindes de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

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

10.5.7. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultasen fuera de ordenación según las determinaciones de estas Normas.

10.5.8. Licencia y autorizaciones anteriores.

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

10.5.9. Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, camino, carretera, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que previamente a la autorización se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

10.5.10. Expropiaciones.

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

Artículo 10.6. Núcleo de población.

10.6.1. Concepto.

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente demanda o necesidad de servicios urbanos comunes; agua, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica, y sistema de accesos viarios, que son características de áreas urbanas consolidadas.

10.6.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

A.- Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada categoría de suelo establecen las Normas Subsidiarias.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido

este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 307, 308, 309 y 310 del TRLS92.

B.- Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presume alguna de las siguientes condiciones:

1.- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

2.- Cuando se dé alguna de las condiciones establecidas en la Norma 10.5.4 sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.

3.- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.

4.- Por la sucesiva alineación de tres o más edificios a una distancia inferior a 50 m. unos de otros, a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

5.- Cuando se supere una cuantía de 2 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 150 m de diámetro.

Artículo 10.7. Régimen de usos.

10.7.1. Usos principales del Suelo No Urbanizable.

Son los siguientes:

- Uso agropecuario.
- Actividades extractivas.
- El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales.

10.7.2. Usos compatibles en Suelo No Urbanizable.

- Las dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social.
- Los usos vinculados a las obras públicas.
- La industrial que por su carácter peligroso no pueda ser enclavada en medio urbano.
- La vivienda unifamiliar, cuando esté vinculada a usos admisibles.
- Actividades turísticas residenciales: Hoteles rurales y Campings.

10.7.3. Son Usos Prohibidos.

Todos los demás.

Artículo 10.8. Regulación particularizada de los usos.

10.8.1. El uso agropecuario.

Comprende todo tipo de actividades relacionadas con la actividad agrícola y ganadera, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales especiales, la horticultura o floricultura, la explotación maderera, incluyendo las labores de limpieza y entresaca de masas forestales, la eliminación de árboles enfermos en orden al mantenimiento de la cubierta forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

Las actividades vinculadas a la explotación como:

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

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a la legislación urbanística y sectorial, al respecto de la Junta de Extremadura.

10.8.2. Las actividades extractivas.

Comprenden:

- Las canteras.
- La extracción de arenas o áridos.
- Las instalaciones anejas a la explotación, como instalaciones y edificaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad.
- La implantación de estas actividades exigirá autorización de la Junta de Extremadura y posterior licencia municipal, para cuya obtención será preciso aportar un estudio de impacto ambiental.

El proyecto técnico contemplará, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, los siguientes aspectos:

- Ámbito de la actuación reflejado en un plano cartográfico oficial.

- Clases de recursos a obtener y uso de los productos.
- Compromisos de que se asuman una vez concluida la explotación, para la reposición o restauración del terreno, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

10.8.3. Actividades de ocio, deportivas, recreativas o turísticas.

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

Se definen los siguientes tipos:

- De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren otra adaptación del medio y la capa vegetal, que la limpieza y el desbroce y las obras e instalaciones fácilmente desmontables destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza.
- De espacios libres, deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieren además de ésta, una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. Son tales como: Hoteles rurales, campamentos turísticos (campings), áreas de acampada y sus instalaciones o campos deportivos.
- Para la implantación de Campamentos Turísticos se exigirá la elaboración de un proyecto con las siguientes condiciones:

1.- El ámbito será además de la parcela en la que se pretenda ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los accesos. El área vendrá definida por planos topográficos y de límites físicos (caminos, cauces, etc.)

2.- El proyecto definirá la parcela edificable y las condiciones de la edificación y la edificabilidad neta, y se atenderá a lo dispuesto en la Orden del 28 de 1966 (B.O.E. 18-I-71) y a lo que disponga la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo.

3.- Las edificaciones nunca tendrán una altura mayor de 7,5 m. y los aparcamientos de la instalación se situarán dentro de la parcela.

4.- La Documentación contendrá:

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

- Tratamiento de la edificación en grado de anteproyecto.
- Programación y fases.
- Gestión del proyecto.

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

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

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

10.8.5. Usos vinculados a las obras públicas.

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

- Instalaciones provisionales para la instalación de la obra pública.
- Instalaciones al servicio de la carretera; estaciones de servicio, puestos de socorro, básculas de pesaje, etc.
- Instalaciones de infraestructuras urbanas básicas.
- Sistemas de comunicación de carácter general.

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

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

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

10.8.6. Industrias peligrosas.

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

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

10.8.7. Vivienda unifamiliar.

Sólo serán autorizables los siguientes supuestos:

- Vivienda ligada al mantenimiento de obras públicas e infraestructuras territoriales.
- Vivienda ligada a instalaciones de utilidad pública o interés social.
- Vivienda ligada a los usos de ocio en el medio natural que contengan edificaciones.
- Vivienda vinculada al uso agropecuario que se justifique como imprescindible para el cuidado y mantenimiento de la instalación.

Artículo 10.9. Condiciones de la edificación.

10.9.1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios.

1.- Casetas para el almacenamiento de aperos:

- Su superficie no superará los 5 m² por agricultor, con un máximo de 30 m².
- Su altura máxima será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo.
- Se separarán un mínimo de 4 m. a todos los linderos.
- Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno, sin faltar al ornato y decoro exigidos.

2.- Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas:

- Su superficie no superará el 10% del total de la superficie de la finca.
- Su altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate.
- Resolverán el aparcamiento de vehículos.

3.- Establos, granjas:

- Su altura máxima será la mínima imprescindible para la instalación.
- Se separarán un mínimo de 15 m de todos los linderos. La separación de otros lugares que originen presencia permanente de concentraciones de personas no será inferior a 500 m.

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

4.- Secaderos.

Son edificaciones para almacenamiento y secado fundamentalmente de hojas de tabaco y/o pimiento; pueden ser anejas o separadas de la explotación agrícola y con una tipología característica: Nave única con cubierta a dos aguas en dos plantas, con gran superficie de ventilación a través de tabiques palomeros de ladrillo o cierres regulables.

- No superarán en superficie de ocupación el 10% de la finca donde se asienten.

- Se retranquearán 4 m a todos los linderos.

- Su altura máxima será de 2 plantas (7,5 m).

- Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno sin faltar al ornato y decoro exigibles: cubierta de teja cerámica, los paramentos ciegos deben ser revocados.

- Se prohíbe la utilización de bloques de hormigón sin revocar o de ladrillos no aptos para cara vista, sin revoco.

5.- Cortijos.

Entendemos como tales el edificio o agrupaciones de estos que estén situados dentro de una explotación agropecuaria y formen parte escrituralmente de ésta.

Deben cumplir las siguientes condiciones:

- Constituir y formar parte de una única explotación.

- Deberá contar con los siguientes servicios:

— Camino de acceso en buenas condiciones.

— Agua potable.

— Saneamiento, absorción y eliminación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

— Suministro eléctrico (de la red general o autónomo) si se trata de vivienda permanente.

- Las edificaciones tendrán una altura máxima de 7,5 m (dos plantas). La tipología estará adaptada a las populares de la zona y los materiales serán los tradicionales de la zona: Piedra natural (mampostería de cuarcitas o pizarras), muros encalados, cubiertas de teja cerámica árabe de color rojizo terroso.

10.9.2. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

La superficie máxima edificable será del 10% de la superficie total de la parcela.

Su altura máxima será de 9 m y 2 plantas.

El entorno se tratará con arbolado autóctono.

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

10.9.3. Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas.

En el primero de los tipos de estas instalaciones señalados en la Norma 10.8.3 no se permitirá edificación alguna.

En el segundo se establecen las siguientes condiciones:

- No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de 2,5 Ha.
- La edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m².
- La separación a linderos 15 m.
- La altura máxima será de 9 m y 2 plantas.
- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados.
- La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico.

10.9.4. Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social.

La edificación vinculada a instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social cumplirán los requisitos señalados en el segundo apartado de la Norma 10.9.3.

10.9.5. Edificaciones vinculadas a obras públicas.

El retranqueo mínimo a todos los linderos será de 4 m.

La altura máxima será de 4,50 m.

10.9.6. Edificaciones vinculadas a industrias peligrosas.

Se regirán por lo establecido para las edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

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

A.- Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Los saneamientos y los servicios deberán quedar justificados en la

solicitud de autorización o de aprobación y según el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

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

B.- Construcciones existentes.

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

Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en el Título 9; Normas Generales de Protección.

C.- Cerramientos de fincas.

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

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

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

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

Cualquier otro tipo de cerramiento especial requerirá autorización expresa de la Consejería de Agricultura y Comercio, de la Junta de Extremadura.

D.- Condiciones estéticas.

En aplicación de lo establecido en el Artículo 138 del TRLS92, toda edificación o instalación cuidará al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier revestimiento exterior.

Será conveniente la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones para atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que en el análisis paisajístico y ecológico se aconseje otra solución, se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos competentes de la Junta de Extremadura, para la autorización urbanística, dictar normas e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de publicidad. Sólo se permitirá la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de carreteras, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m.

TÍTULO 11.- REGULACIÓN POR CATEGORÍAS

Artículo 11.2. Suelo no urbanizable especialmente protegido.

11.2.1. Definición.

El criterio imperante en la delimitación de N.U.E.P. radica en la protección de los recursos ecológicos, paisajísticos. Éstos, en su conjunto constituyen valores patrimoniales fundamentales del mismo, ya sean por la extensión de sus bosques, por la facilidad de alteración de los ecosistemas que configuran sus zonas húmedas y entorno de las mismas; embalses y cauces. Por el grado de conservación de estas unidades ambientales y por la belleza de la misma que ofrece esta variabilidad paisajística y en otros casos por su singularidad, por su especial ubicación o por su uso específico.

Dentro de esta categoría se definen pues, las siguientes unidades ambientales:

- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS ECOLÓGICO.
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS PAISAJÍSTICO.
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR AFECCIÓN DE CAUCES, RIBERAS Y EMBALSES PÚBLICOS.
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.
- SUELO NO URBANIZABLE POR DEHESA BOYAL.
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PARQUE PERIURBANO.

En el caso de solapamiento de alguna de estas unidades ambientales, se aplicarán las Normas y Usos más restrictivos en cada caso.

11.2.2. Áreas consideradas

- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS ECOLÓGICO.

A) Ámbito.

Se protege especialmente la totalidad del ámbito que esta unidad abarca, indicado en el Plano de Clasificación del Suelo.

El propósito de su protección radica en el mantenimiento y preservación del ecosistema vegetal y faunístico que integra en sí mismo y como reliquia del bosque climático de la zona.

B) Usos permitidos.

Exclusivamente los vinculados al mantenimiento y conservación del medio natural.

Los de ocio ligados al medio natural relacionados con el excursionismo blando o expansivo, es decir sin instalaciones o edificaciones significativas.

C) Usos prohibidos

Todos los demás y en especial:

- La tala de árboles ya sea indiscriminada o con propósitos de explotación económica.
- La apertura de caminos que no sean los imprescindibles para el mantenimiento y conservación del bosque (cortafuegos).

- Los movimientos de tierra salvo los necesarios para la conservación general del área.
- Cualquier edificación o instalación que no esté vinculada al mantenimiento del medio natural.
- Los vertidos de cualquier índole.
- La instalación de carteles publicitarios.
- La acampada o el encendido de fogatas y hogueras.
- Se prohíben expresamente las explotaciones para la extracción de áridos.

Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés paisajístico.

A) Ámbito.

Son aquellos suelos que por ocupar posiciones topográficas relevantes desde el punto de vista estético o por su ubicación, merecen ser objetos de especial protección.

B) Usos permitidos.

Exclusivamente los vinculados al mantenimiento y conservación del medio natural.

Los de ocio ligados al medio natural relacionados con el excursionismo blando o expansivo, es decir, sin instalaciones o edificaciones significativas:

1. Vivienda, si ésta es permanente y cumpla las condiciones siguientes:

- Estar ligada a una explotación de ganadería extensiva o análoga, estando suficientemente demostrada.
- No superar una superficie máxima construida de 120 m².
- Adaptarse al entorno.
- Estar situada por debajo de los 1.000 m de cota.

2. Alojamientos en el Medio Rural.

Se ajustarán a las condiciones establecidas en el Decreto 132/92 de 15 de diciembre, por el que se crea y regula la modalidad de Alojamiento en el Medio Rural y Servicios Complementarios en la Comunidad Autónoma de Extremadura. Así como al Decreto 78/86 de 16 de diciembre por el que se establece la Ordenación Turística de Establecimientos Hoteleros en el Ámbito de la Comunidad Autónoma Extremeña.

C) Usos prohibidos:

Todos los demás y específicamente:

- Construcciones y edificaciones no autorizadas.
- La tala de árboles.
- Vertidos incontrolados de cualquier índole, ya sean directos o indirectos.
- Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza.
- Los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces. De igual forma se prohibirá alteración de la topografía o vegetación superficial cuando representa un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
- Las instalaciones para la extracción de áridos, aunque se propongan actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- La instalación de carteles publicitarios o cualquier elemento que implique un impacto visual en la percepción externa del paisaje.

Suelo no urbanizable especialmente protegido por afección de márgenes de zonas húmedas, cauces y embalses.

A) Ámbito.

Se atenderá a lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/85 de dos de agosto y se protegerán especialmente en los ámbitos que afectan a este concepto; el curso de agua, una banda de 5 m desde la línea de cauce como zona de uso público y que será la que posibilite el acceso al mismo. Otra banda con una superficie de 100 m de anchura desde la línea de cauce, donde se limitan los usos y las actividades que se desarrollen, traducido en la necesidad de autorización de cualquier uso en esa zona, a no ser que el instrumento urbanístico que lo desarrolle haya sido autorizado por el organismo hidráulico competente, es decir, no servirá sólo con la autorización urbanística municipal, a no ser que la zona esté englobada en la zona de ordenación autorizada con anterioridad por la confederación correspondiente.

Este ámbito queda delimitado para cada lado de los bordes de los embalses, ríos y arroyos que se encuentran o recorren el

término municipal de Berzocana y serán los principales, en su caso, los que se reflejarán en el Plano de Clasificación del Suelo.

B) Usos permitidos.

Sólo se permiten los siguientes usos:

— Instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen la continuidad de los mismos.

— Se permiten los usos de ocio ligados al medio natural; tales como excursionismo blando y expansivo, es decir, sin instalaciones ni edificación alguna.

— Se permite la rehabilitación y readaptación para uso residencial de inmuebles ligados a instalaciones agropecuarias o recursos hidráulicos (secaderos, enramadas, molinos, etc.), sin que ello signifique el aumento del volumen edificado y el cambio sustancial del carácter de la edificación antigua, cuya existencia habrá que documentar fehacientemente.

— Se permite la rehabilitación y readaptación para uso hotelero y sus actividades complementarias, de los edificios ligados a instalaciones agropecuarias o recursos hidráulicos (secaderos, enramadas, molinos, etc.). También podrán ser objeto de rehabilitación o readaptación las instalaciones turísticas, que ya existieran y contasen con la correspondiente licencia de apertura, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias. Sin que esto signifique:

- 1.- La construcción o adosamiento de edificaciones de nueva planta.
- 2.- El aumento del volumen edificado.
- 3.- El cambio sustancial del carácter de la edificación antigua.

Habrá que demostrar documentalmente la existencia y características constructivas del edificio objeto de modificación.

— Se permite la construcción de una piscina natural, sobre el cauce de algún curso fluvial cumpliendo las siguientes condiciones:

A) Será de dominio y uso público.

B) Se elegirá para su emplazamiento entre aquellas zonas, que por estar sometidas a gran presión antrópica, (proximidad del núcleo urbano, carretera, etc.), su instalación y uso no suponga un deterioro para el medio ambiente.

C) Su diseño y características constructivas, se adaptarán al medio natural en que se encuentran.

D) Contarán con la declaración previa de Utilidad Pública e Interés Social. Y la documentación se acompañará de un estudio de impacto ambiental suscrito por técnico competente.

Sólo se permitirán vertidos, que se realicen mediante emisario, y provenientes de una depuradora en un grado tal que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores y con su función ecológica.

C) Usos prohibidos:

Todos los demás y específicamente:

- Todos los que impliquen.
- La tala de árboles.
- La construcción de cualquier tipo de edificación o instalación turística o recreativa, de nueva planta. Si implica construcciones permanentes.
- Vertidos incontrolados de cualquier índole, ya sean directos o indirectos.
- Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza.
- Los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces. De igual forma se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando representa un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida de tapiz vegetal.
- Las instalaciones para la extracción de áridos, aunque se propongan actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- La instalación de carteles publicitarios o cualquier elemento que implique un impacto visual en la percepción externa del embalse y ríos.

Suelo no urbanizable de especial protección por yacimientos arqueológicos.

Ámbito, Usos Permitidos y Usos Prohibidos.

Áreas constituidas por aquellos lugares delimitados en los planos de clasificación, bien por existir ruinas o yacimientos arqueológicos, paleontológicos, o bien por presunción fundada de que

pudieren aparecer, deben ser protegidos de toda actividad, uso, destino, u obra que pudieran deteriorarlos, y someter los actos sujetos a licencia a comprobaciones previas que determinen su concesión o denegación.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que exista (Delimitación en planos de Clasificación de Suelo) o se presuman yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, estableciéndose entonces las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor. Una vez estudiados y delimitados se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 m.

A tales efectos los yacimientos arqueológicos actualmente excavados y los que se descubrieran o excavasen en el futuro, aún estando fuera de las zonas señaladas en el presente planeamiento, se ajustarán a la legislación del Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985, de 25 de junio) y, en especial a sus Títulos II, IV, V y VI, así como a los Reglamentos vigentes o que la desarrollen, así como a la legislación autonómica en materia de Patrimonio Histórico Artístico.

En virtud de los Artículos 22 y 40 a 44, ambos inclusive, de la LPHE, las obras o instalaciones que hubiese en las Áreas delimitadas de Protección Arqueológica por el presente planeamiento, en que se hallan los yacimientos conocidos, no podrán autorizarse sin previa notificación municipal a la Consejería de Cultura y Patrimonio de la Junta de Extremadura, solicitando que proceda enviar un arqueólogo titulado para dirigir las preceptivas prospecciones, y a costa del interesado, y dilucidar si en toda la parcela afectada, propiedad del mismo y al nivel arqueológico previsible existen restos arqueológicos de interés o indicios suficientes para iniciar una excavación en regla. En todo caso, se precisará informe del arqueólogo o experto universitario responsable de las excavaciones, que se adjuntará al expediente y servirá de base para la concesión de denegación de la licencia.

En caso de que la prospección arqueológica, científicamente desarrollada, diera resultados negativos se podrá autorizar la licencia con las salvedades que se considerasen oportunas y con arreglo a la normativa de la clase de suelo o zona en que se hallase incluida la reserva arqueológica o paleontológica señalada.

Los usos permitidos y prohibidos, teniendo en cuenta todo lo expuesto en este punto, serán los usos permitidos y prohibidos correspondientes al área o zona de mayor grado de protección que envuelve la delimitación del correspondiente yacimiento arqueológico.

Suelo no urbanizable de especial protección de propiedad municipal (Dehesa Boyal).

A) Ámbito.

La Dehesa Boyal se extiende al Norte de la población, a lo largo de una extensión de 600 Ha. Está dedicada a ganadería extensiva según unos parámetros fijados por el Servicio de Ordenación Forestal de la Consejería de Agricultura.

B) Usos permitidos.

Sólo se permite instalaciones y edificaciones, siempre promovidas desde el Ayuntamiento y de propiedad municipal, encaminadas a revalorizar y modernizar las explotaciones agropecuarias ofrecidas en arrendamiento.

Se permiten las construcciones o instalaciones declaradas de interés social o utilidad pública, así como los usos de ocio ligados al medio natural.

C) Usos prohibidos.

• Todos los demás y especialmente:

— Edificaciones e instalaciones, de carácter privado, promovidas por los arrendatarios.

• La tala de árboles.

• Explotación abusiva de las tierras, o aquellas actividades que puedan general el deterioro de la misma.

• Los movimientos de tierras, alteraciones de la topografía, apertura de caminos, zanjas y pozos.

• Los vertidos incontrolados de cualquier índole, ya sean directos o indirectos.

Suelo no urbanizable de especial protección por parque periurbano.

A) Ámbito.

El Artículo 23 de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura, define como Parques Periurbanos de Conservación aquellos espacios relativamente próximos a los núcleos de población en los que se aúnan la conservación de la naturaleza y su uso para actividades sociorecreativas y que, por sus singulares valores ambientales o naturales de interés local sean merecedores de esta figura de protección.

Estas áreas deben estar dotados de las infraestructuras adecuadas para permitir una utilización intensiva por la población a que se destina, sin poner en peligro su mantenimiento. Su declaración se realizará, en su caso, a instancia de las entidades locales.

En ellos el uso predominante de índole sociorecreativa debe compatibilizarse con la sensibilización y educación de los usuarios, así como con el mantenimiento de recuperación de sus valores naturales.

Estos espacios se preservarán particularmente ante cualquier acción urbanística que pueda poner en riesgo su existencia, la preservación de sus recursos y valores naturales o la compatibilización de la práctica de ocio, la conservación de la naturaleza y la educación ambiental.

B) Usos Permitidos.

La utilización de estos espacios será libre. Este área no podrá ser ocupada con instalaciones que supongan una limitación al uso público.

Los usos permitidos serán exclusivamente los vinculados al mantenimiento, conservación y potenciación del entorno.

Se considerarán usos permitidos:

- Los de ocio ligados al medio natural, relacionados con el excursionismo blando o expansivo, es decir, sin instalaciones o edificaciones significativas.
- Los movimientos o alteraciones de la topografía encaminados al aporte de tierra vegetal con el fin de posibilitar el desarrollo de especies vegetales.
- Adecuación y mejora de los viales de acceso, así como el establecimiento de nuevas áreas destinadas al estacionamiento de vehículos.
- Podrán autorizarse además las siguientes instalaciones:
 - Mobiliario urbano; papeleras y contenedores, alumbrado, barba-coas, columpios, señalización.
 - Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como kioscos, cenadores, umbráculos, pérgolas, etc. La superficie total de cada una de estas instalaciones no superarán los 60 m² y serán de una sola planta. La superficie total construida no superará en un 5% el total de espacio protegido.
 - Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.

Todas estas construcciones e instalaciones se adaptarán al ambiente, utilizarán materiales autóctonos y no supondrán impacto ambiental, visual o estético.

C) Usos Prohibidos.

Se considerarán usos prohibidos todos los demás y especialmente:

- Todas las construcciones y edificaciones que no se ajusten a lo expresado en el punto anterior.
- La tala de árboles, ya sea indiscriminadamente o con propósitos de explotación.
- Vertidos incontrolados de cualquier índole, ya sean directos o indirectos.
- Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza.
- Los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces. De igual forma se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando representa un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
- Las instalaciones para la extracción de áridos, aunque se propongan actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- La instalación de carteles publicitarios o cualquier elemento que implique un impacto visual en la percepción externa del paisaje.

Artículo 11.3. Suelo no urbanizable protegido (N.U.P.).

11.3.1. Definición.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos vegetales y en general de los suelos agrícolas de alta productividad potencial que, por su rentabilidad y su adecuada, y homogénea disposición, merecen ser destinados prioritariamente a dicho uso, formando parte de la base económica del municipio.

También hará referencia a aquellos terrenos, que sin tener valores naturales relevantes, merecen su protección por ser zona de interacción con el desarrollo urbanístico.

También se protegen las zonas de servidumbre que corresponden a Autovías y Carreteras.

11.3.2. Áreas consideradas.

Suelo no urbanizable protegido por interés agropecuario y forestal.

A) Ámbito.

Dentro de este ámbito encontramos tres áreas definidas:

- Áreas de repoblación forestal.
- Dehesas arboladas de aprovechamiento ganadero.
- Áreas de cultivo.

B) Usos permitidos.

Se permiten exclusivamente aquellos usos vinculados al mantenimiento y conservación del medio natural. Así se permitirán los usos principales establecidos en el Artículo 10.8 que no atenten contra este criterio.

Se permiten las construcciones o instalaciones declaradas de interés social o utilidad pública siempre que su ubicación no afecte negativamente al equilibrio del ecosistema de los terrenos circundantes. Estas edificaciones deben cumplir lo prescrito en la Norma 10.9.4.

Se permiten las explotaciones pecuarias extensivas dependientes y derivadas del aprovechamiento del terreno y, excepcionalmente, las explotaciones intensivas cuando no supongan perjuicio para el resto de la explotación y se garantice convenientemente la eliminación de residuos sólidos y líquidos.

Sólo se admitirán edificaciones propias de las explotaciones ganaderas; establos, cobertizos, etc.

Se permite la construcción de vivienda unifamiliar vinculada al uso agropecuario que se justifique como imprescindible para el cuidado y mantenimiento de las instalaciones.

Se permiten las construcciones e instalaciones para la primera transformación de los productos, tales como: aserraderos, secaderos, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en que se emplacen. Las condiciones de estas edificaciones deben cumplir lo prescrito la Norma 10.9.3 de esta Normativa.

C) Usos prohibidos.

Todos los demás y en especial:

- La tala de árboles, excepto las labores de entresaca y limpieza de la masa forestal y la eliminación de árboles enfermos.
- Las explotaciones para la extracción de áridos.

- Los movimientos de tierras, salvo los necesarios para la conservación general del área.

- Los vertidos de cualquier índole.

- Comercial, salvo la venta de productos perecederos en las propias fincas.

- Hoteleros (excepto aquellos establecimientos acogidos a lo dispuesto en el Decreto 132/92 de 15 de diciembre sobre Alojamientos en el Medio Rural).

- Industria, excepto las vinculadas con la producción agraria.

- Almacenes no agrícolas.

- Sólo se admitirán las construcciones propias de las explotaciones y excepcionalmente, las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola de los terrenos circundantes.

D) Parcelaciones.

Las condiciones que deben cumplir las segregaciones rústicas se especifican en el Artículo 10.5.2 de las presentes Normas.

El aprovechamiento rústico máximo será de 0,05 m²/m².

Suelo no urbanizable protegido del desarrollo urbanístico.

A) Definición.

Se integran en esta categoría los suelos de proximidad con las zonas de expansión urbanística. Son suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrícola y pueden tener carácter de matorral, ralo, eriales, etc. Son en general, zonas residuales que se explotan para uso ganadero y que sirven de zona de transición entre el desarrollo urbanístico y zonas con características para ser incluidos en otro tipo de protección.

Serán los ámbitos que así se señalen en el Plano de Clasificación de Suelo

A) Usos permitidos.

Se permiten todos los usos contemplados en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

B) Usos prohibidos.

Todos los demás, y en particular:

- Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.

• Cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona, o a los usos permitidos.

En cualquier caso se permiten todas las edificaciones determinadas en el Artículo 10.9 para el Suelo No Urbanizable.

Suelo no urbanizable protegido por servidumbre de autovías y carreteras.

A) Definición.

Se integran en esta categoría los suelos que por encontrarse dentro de la zona de servidumbre de una autovía y carretera, necesitan una clasificación especial con el fin de proteger esas zonas. Su delimitación dependerá del tipo de vía, aunque el régimen de usos será el mismo, en cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Legislación Sectorial correspondiente.

En los Planos de Clasificación de Suelo vendrán reflejados tan sólo en el caso de las principales vías de comunicación del término municipal de Berzocana, aunque la presente regulación es de aplicación en carreteras y autovías ya existentes y posibles proyectos futuros.

B) Usos permitidos.

Los usos permitidos irán en función del tipo de vía sobre el que se establezca y en cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Legislación Sectorial correspondiente.

C) Usos prohibidos.

Los prohibidos por la Legislación Sectorial.

TÍTULO 12.- RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 12.1. Ámbito de aplicación.

12.1.1. Clasificación del Suelo Apto para Urbanizar.

Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo Apto para Urbanizar (SAU), aquella zona colindante con la superficie clasificado como Suelo Urbano y limitada exteriormente por éste y las carreteras de Aldeacentenera y Logrosán. La delimitación se ha llevado a cabo en la zona considerada más adecuada para el asentamiento de viviendas unifamiliares (según Ordenanza establecida para la zona), que para uso permanente o de recreo, viene demandándose por parte de los vecinos del municipio así como de la población transeúnte que cuenta Berzocana. Y contribuyendo a mejorar las condiciones residenciales y de esparcimientos expresadas por el Ayuntamiento.

La delimitación de estos suelos viene representada en el plano correspondiente.

Artículo 12.2. Desarrollo de las normas en suelo apto para urbanizar.

12.2.1 Concepto.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en estos suelos se realizará mediante Planes Parciales de Ordenación, que contendrán como mínimo las determinaciones siguientes:

- Reglamentación de los usos previstos para el Plan Parcial.
- División en zonas precisas, siguiendo las directrices de usos, intensidades y criterios de localización expresados en las Normas Subsidiarias.
- División, en su caso, en zonas.
- Concreción de los suelos destinados a espacios libres, dotaciones y servicios públicos comunitarios, a cuyas directrices de localización por las Normas Subsidiarias los Planes Parciales quedan vinculados.
- Concreción del viario señalado como principal en las directrices correspondientes a cada Plan Parcial, a cuyos criterios de trazado dispuestos por las Normas Subsidiarias, quedarán vinculados los Planes Parciales.
- Definición del viario local restante, cuyo trazado se propone como orientativo por las Normas Subsidiarias debiendo, en todo caso, proporcionar unos resultados de tamaño de manzana acorde con el propuesto por las Normas y ajustarse a las condiciones topográficas del terreno.
- Alineaciones y rasantes.
- Espacios para aparcamiento.
- Previsiones para las infraestructuras necesarias para la urbanización de la zona.
- Desarrollo mediante ordenanzas de las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre las condiciones de edificación y del tratamiento los espacios libres y viarios.
- Fijación de plazos de urbanización en desarrollo de las directrices de las Normas en cuanto a prioridades de ejecución.
- Establecimiento de garantías de los particulares para iniciar la tramitación del Plan Parcial y para iniciar la actividad urbanizadora.

12.2.2. Sistema de actuación.

El sistema de actuación será el fijado por las Normas para cada Plan Parcial. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el Artículo 5.3 de estas Normas.

12.2.3. Planes Parciales.

La parcelación urbanística y las edificaciones en Suelo Apto para Urbanizar, requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de cada sector definido por las Normas Subsidiarias.

Artículo 12.3. Derechos y deberes de los propietarios en el suelo apto para urbanizar.

Los Derechos y Deberes de los propietarios del Suelo Apto para Urbanizar serán los derivados de los Artículos 16, 17, 18 y 19 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

TÍTULO 13.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 13.1. Ámbito de aplicación.

13.1.1. Clasificación de Suelo Urbano.

Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo Urbano aquel que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el Artículo 8 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en el Plano de Ordenación del núcleo urbano.

13.1.2. Áreas en Suelo Urbano.

El Suelo Urbano se divide en dos áreas:

A) Áreas plenamente ordenadas: corresponden a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo del planeamiento o gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:

- No haya apertura de nuevo viario público no previsto por las Normas Subsidiarias ni se modifique el ya existente.
- No haya aumento de edificabilidad.
- No haya merma de los espacios libres o dotacionales.
- No haya aumento en el número máximo de plantas asignado a cada parcela.

- No se introduzcan usos expresamente prohibidos.

B) Unidades de Ejecución.

Incluyen suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de la licencia deberá estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión y, en todo caso de la realización de las cesiones de viario, espacios libres, dotacionales u otras obligaciones que les hubiera sido asignadas.

El contenido de edificabilidad y usos, y las condiciones de edificación son las expresamente reflejadas en la Ordenanza de Área Plenamente Ordenada a que se remita.

13.1.3. Calificación del Suelo Urbano.

El Suelo Urbano se califica según los siguientes usos:

- Residencial.
- Dotaciones y servicios urbanísticos.
- Espacios libres.
- Viario.

Artículo 13.2. Cesiones gratuitas en suelo urbano.

Las cesiones gratuitas en las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano y suelo a desarrollar sistemáticamente mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo, podrán ser:

- El suelo destinado a la apertura o ampliación del viario local.
- El suelo destinado a jardines públicos locales.
- El suelo destinado a equipamientos.
- Además se cederá el suelo libre de cargas de urbanización, correspondiente al 10% del aprovechamiento del correspondiente ámbito, según la Disposición Adicional del Decreto 76/98, de desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura y de conformidad con los 14.2 y 18.4 de la LS/98.

La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados.

Artículo 13.3. Obligaciones de los propietarios.

Las obligaciones de los propietarios de los terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar son las que establece la Ley para cada clase de suelo y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes.

13.3.1. Terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución aisladas, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo se consideran tramitadas, a todos los efectos conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Excepto en aquellos sectores específicamente indicados en los planos de ordenación, donde esta delimitación de las Unidades de Ejecución se hará con posterioridad a la aprobación del planeamiento, según se indica en los Artículos 146.2 del TRLS92 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Con la aprobación definitiva de los mismos se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda, llevando consigo sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en el área delimitada como unidad de ejecución, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencia también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la reparcelación.

13.3.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en Unidades de Ejecución que pudieran delimitarse, serán los que derivarán del cumplimiento de lo establecido por la Legislación Urbanística Vigente, y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada parcela.

TÍTULO 14.- ORDENANZAS EDIFICATORIAS

Sección Primera. Condiciones Generales.

Artículo 14.1. Determinaciones generales.

La presente ordenanza se circunscribe a delimitar las condiciones en las cuales se pueden realizar las operaciones de parcelación, edificación, construcciones y asentamientos de usos, en el ámbito de aplicación de las vigentes Normas.

Artículo 14.2. Determinación de las zonas de ordenanza.

Se ha dividido la superficie clasificada como Suelo Urbano de Berzocana, en Zonas de Ordenanza, considerando como tales, áreas homogéneas sujetas a una normativa reguladora específica de la

actividad edificatoria, siendo calificado el mismo bajo alguna de las determinaciones de calificación de zonas: SU-1. Centro tradicional, SU-2. Extensión tradicional, SU-3. Extensión unifamiliar, SU-4. Equipamiento comunitario, SU-5. Sistema de espacios libres y SU-6. Industrial compatible; según queda reflejado en los correspondientes Planos de Ordenación.

Sección Segunda. Condiciones de parcela.

Artículo 14.3. Características Generales.

Se considerará parcela edificable aquella que tenga los servicios mínimos, sin perjuicio de que puedan tener o llegar a tener otros más, correspondientes a: acceso por calle urbanizada, abastecimiento de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas.

Artículo 14.4. Parcela mínima.

1. Se entiende por parcela mínima aquellas que cumple las menores dimensiones admisibles para ser edificable autónomamente conforme al planeamiento y cuyas dimensiones de superficie y frente mínimos se señalan para cada ordenanza particular.

2. Ninguna edificación existente y registrada en la cartografía municipal, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, será considerada fuera de ordenación, por causa de las dimensiones de frente y fondo de la parcela donde esté ubicada.

Sección Tercera. Condiciones de parcelación.

Artículo 14.5. Características dimensionales.

1. Para que un terreno sea divisible y pueda producirse la segregación en dos o más partes de la parcela original, tiene que darse la circunstancia de que las parcelas resultantes den frente a la vía pública, en las determinaciones que fijen las ordenanzas particulares. Asimismo serán requeridas las dimensiones superficiales que se establezcan en las correspondientes ordenanzas particulares.

2. Toda parcelación quedará sujeta a licencia municipal en la cual se determinará el cumplimiento de las características dimensionales y de situación respecto al viario establecido que quede marcado en las ordenanzas particulares.

Sección Cuarta. Condiciones de la edificación.

Artículo 14.6. Condiciones de posición.

1. La alineación oficial será la señalada en la Documentación Gráfica, Plano de Alineaciones y Rasantes (Escala 1/1.000).

2. La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de

parcela, en las condiciones especificadas en la Normativa particular de cada zona.

3. En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

4. En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

5. Las fachadas de la edificación principal con huecos de vistas rectas sobre el predio colindante mantendrán una distancia mínima de tres (3) metros desde su borde exterior al lindero contiguo, en dirección ortogonal en el eje del hueco.

Artículo 14.7. Condiciones de superficie.

Son las que definen el grado de ocupación de la parcela y la situación de la misma. Quedan reguladas por las condiciones particulares de las ordenanzas para cada una de las calificaciones específicas de cada zona definida en las presentes Normas.

Artículo 14.8. Fondo edificable.

1. El fondo máximo edificable será de quince (15) metros, medidos en uno de los frentes de la parcela. La posición de la fachada trasera de la edificación vendrá condicionada por el fondo de la medianera colindante en su caso con un margen de más menos (+/–) dos (2) m.

2. En planta baja no se limita el fondo máximo edificable para usos comerciales.

Artículo 14.9. Ampliación de superficie edificable.

En edificaciones ya existentes se admitirán obras de ampliación de superficie edificable cuando estén dentro de los parámetros urbanísticos definidos por la presente normativa.

Artículo 14.10. Altura de edificación.

A.- Edificios con alineación obligatoria a vial.

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

A.1. Edificios con frente a una sola vía:

I. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal

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

II. Si la diferencia de niveles es superior a 1,50 m., se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 m., aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior y tomando como origen de las alturas la cota media en cada tramo.

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

A.2. Edificios con frentes a dos o más vías formando esquina.

Se aplicarán las disposiciones del punto A.1 anterior, pudiendo resolver la esquina, por motivos compositivos volviendo la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable, o en su defecto 12 m.

El paramento originado por la diferencia de altura recibirá el tratamiento de fachada. Se entiende que este cambio de altura debe resolverse dentro de la propia parcela sin dejar medianera visible.

A.3. Edificio con frentes a dos vías opuestas.

I. Si la edificación se dispone de forma que cuente con espacio libre de parcela o de manzana interior, la altura se medirá en cada uno de los frentes de parcela con los criterios expresados en el punto A.1.

II. Si la edificación se alinea a uno sólo de los viales dejando espacio libre de parcela en la fachada opuesta, la altura se medirá en la calle donde se sitúa el frente de la edificación.

III. Si la edificación se alinea a los dos viales y no cuenta espacio libre de parcela interior, la altura se medirá desde la calle de cota más baja, salvo que las ordenanzas indiquen otra cosa se tomará la más baja, con un margen por encima de la máxima permitida de 0,5 m. si existen diferencia de cotas de como mínimo esta dimensión entre las dos calles.

IV. Si el fondo total supera la suma de los fondos respectivos a cada vial, la altura correspondiente a cada calle debe mantenerse hasta una profundidad proporcional a cada fondo máximo edificable.

Excepciones a esta condición que superen la altura máxima se

podrán permitir, si se justifica mediante un Estudio de Detalle con ordenación de volúmenes de la parcela afectada, las parcelas colindantes y las que le dan frente por ambas calles y que el resultado mejore las condiciones de ordenación aquí expresadas en lo referente a coherencia compositiva e impacto visual desde todos los puntos de vista.

En ningún caso se podrá superar la edificabilidad máxima permitida.

B.- Edificación en hilera.

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

C.- Edificación en manzana.

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

D.- Edificación aislada.

Las cotas de referencia se atenderán a las siguientes reglas:

La cota de referencia es la de la cara superior pisable de la planta baja, que podrá establecerse con una variación máxima superior o inferior a noventa centímetros (0,90 m), con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos con pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir la condición antedicha.

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

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

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

Artículo 14.11. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación principal.

1. Se entiende por superficie ocupada la comprendida dentro de la proyección vertical de todos los puntos de la fachada, incluidos los cuerpos volados si los hubiere, que quedan dentro del terreno.

2. Se entiende por ocupación máxima, la relación porcentual entre la superficie ocupada u ocupable por la edificación y la superficie total de la parcela.

3. Se entiende por ocupación principal, a la máxima superficie ocupada correspondiente a la edificación principal.

4. La edificación no podrá sobrepasar ninguno de los límites máximos del coeficiente de ocupación ni de los retranqueos.

Artículo 14.12. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, entendiéndose como tal:

a) Semisótano; se entiende como tal aquel cuyo borde superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre rasante no superior a un metro (1 m.) en todos sus puntos. Su altura libre no será en ningún caso inferior a dos metros y veintidós centímetros (2,20 m.)

b) Sótano; entendiéndose como tal aquella planta de la edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno.

Artículo 14.13. Condiciones de uso.

1. No se permite el uso de vivienda en una parcela que no disponga de frente a una vía definida como tal en las presentes Normas, a fin de evitar parcelaciones que no dispongan de frente directo al vial de acceso recogido en las presentes ordenanzas.

2. Se admiten como usos compatibles, el comercial y de servicios, el industrial compatible (Regulado en el Título 20). Industrial Compatible S.U.-6 de las presentes Normas Subsidiarias. Se admiten así mismo con carácter general cualquier tipo de equipamientos y dotaciones públicas.

Artículo 14.14. Condiciones de adosamiento.

1. Cuando la edificación situada en una parcela colindante esté adosada a una medianería, la nueva edificación deberá adosarse obligatoriamente a la misma, con una longitud de adosamiento mínima, de la mitad de la medianería y en la situación más próxima a la alineación de fachada.

2. Si no existen edificaciones en las parcelas colindantes, la nueva edificación se podrá adosar sólo cuando haya previo acuerdo de adosamiento constituido en escritura pública y se tratarán como fachadas las medianeras vistas hasta la construcción de las edificaciones adosadas vecinas.

Artículo 14.15. Unidad edificatoria.

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2. No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

3. A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

Artículo 14.16. Espacio libre de parcela.

1. El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en las ordenanzas particulares de cada zona.

2. El espacio libre de la parcela no podrá ser ocupado total o parcialmente por edificación alguna, sobre o bajo rasante.

Artículo 14.17. Espacio bajo cubierta.

Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación, como se describen en el artículo 14.21 (Cubiertas) de estas Normas.

Artículo 14.18. Espacios volados.

1. No se permiten vuelos cerrados, excepto si están realizados mediante acristalamiento y carpintería (en cuanto a dimensiones se ajustarán a lo dispuesto para vuelos abiertos).

2. No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,10 m. de altura libre sobre la rasante de la acera.

3. Se permiten vuelos abiertos, dependiendo del ancho de calle, en la siguiente medida:

Anchura de Calle	Longitud del vuelo
Menor de 4 mts.	No se permiten.
De 4 a 8 mts.	0,40 mts.
Mayor de 8 mts.	0,60 mts.

La superficie máxima volada será la resultante de la siguiente operación:

$$0,60 \times \text{Long. de fachada (mts.)} \times \text{Vuelo Máx. permitido (mts.)} = \text{Sup. (m}^2\text{.)}$$

Artículo 14.19. Áticos.

Se prohíben expresamente los áticos.

Artículo 14.20. Patios.

1. Además de las condiciones enumeradas a continuación, se cumplirán aquellas especificadas para cada zona de ordenanza.

2. Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

3. Se prohíben los patios abiertos a fachada.

4. En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

5. Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, en edificios, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

Artículo 14.21. Cubiertas.

1.- En SU-1 y SU-2 la solución obligatoria para la cubierta es la cubierta inclinada. Será obligatoria la dirección de vertido a frente o fondo.

2.- En SU-3, la cubierta será cubierta plana o cubierta inclinada de composición libre.

3.- La composición de las cubiertas inclinadas podrá ser libre siempre que cumplan las siguientes premisas:

a) La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta será 35°.

b) Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo “velux” o similar.

c) Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta no autorizado. Y se prohíben expresamente las mansardas o buhardillas.

d) Se prohíbe expresamente la partición del faldón de la cubierta.

e) Los aleros tendrán un vuelo máximo de 40 cm. medidos sobre el plano de fachada o sobre el elemento volado autorizado.

f) El canto máximo de los aleros será de doce (12) centímetros si no tiene moldura y de cuarenta (40) centímetros en caso contrario.

g) Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. Los canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

Artículo 14.22. Tratamiento de medianerías.

Las paredes medianeras, al igual que todos los paramentos vistos, sea o no previsibles su ocultación futura, deberán tratarse con acabados de fachada.

Artículo 14.23. Tratamiento de locales en planta baja.

1. Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial cuando afecten a las plantas bajas de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas.

2. La composición de la planta baja se realizará de acuerdo con el resto de las plantas de la edificación, y especialmente el orden de huecos y macizos.

3. La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará al mismo tiempo que el resto de la edificación, siendo ello indispensable para la concesión de la primera licencia de ocupación.

4. El cierre de seguridad de los locales comerciales se realizará preferentemente con persianas enrollables metálicas, no opacas, quedando situado el cilindro al interior del local.

Artículo 14.24. Instalaciones exteriores a los edificios.

1. Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial, cuando afecten a las instalaciones exteriores de los edificios, así como los proyectos específicos de dichas instalaciones, deberán contener el tratamiento arquitectónico y volumétrico de las mismas, considerando su composición general y las posibles vistas de las mismas.

2. Las instalaciones exteriores de los edificios tales como depósitos de agua, depósitos de combustible líquidos o gaseosos, compresores, torres de refrigeración, etc. Se deberán integrar en la composición general del edificio y ocultadas las vistas posibles desde la vía pública.

3. Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado fijados a las fachadas de los edificios y sobresaliendo del plano de éstas.

4. Se prohíbe la colocación de antenas parabólicas en las fachadas o sujetas a rejas, barandillas o balaustradas de la fachada, debiendo estas instalarse en las cubiertas y sin que sean visibles desde la vía pública.

5. Se podrá denegar la ubicación de instalaciones exteriores sobre cubiertas o fachadas cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre el paisaje urbano o sobre la contemplación de monumentos o espacios de valor.

6. Igualmente se podrá denegar la ubicación de cajas y contadores de abastecimiento de agua, electricidad o cualquier otro servicio en las fachadas de los edificios cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre la imagen urbana.

Sección Quinta. Condiciones estéticas.

Artículo 14.25. Fachadas.

1. La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin por ello recurrir necesariamente a la integración mimética.

2. Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

3. Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo un zócalo corrido y el empleo del hueco rasgado vertical, ordenado según ejes verticales.

4. La altura máxima medida desde el dintel de los huecos de la última planta hasta el arranque del alero o la cornisa, será de sesenta (60) centímetros.

5. Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.

6. En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.

7. La relación hueco-macizo será de predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación doble del macizo sobre el vano.

8. En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 m. se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberán tender.

9. Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no será superior a 40 cms ni inferior a 18 cms (medidos sobre el plano de fachada o el elemento volado). El paramento inferior del forjado de estos vuelos estará situado a una altura mínima de 3,10 m medidos desde la rasante de la calle.

10. Se recomienda que el antepecho y cerramiento de los balcones y miradores sean transparentes, formados por rejería metálica, de elementos verticales y horizontales trabados.

11. Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional.

12. Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotrados en el muro, bien vistos, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.

13. Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima de 1,50 m estarán rematados por una imposta superior. Su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando expresamente prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de ésta.

Artículo 14.26. Cuerpos salientes en fachada.

1. Se entienden como tales los siguientes conceptos:

a) Balcón. Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada, de vuelo no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros, y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada. Es el saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cuarenta y cinco (45) centímetros.

c) Cierre. Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura, y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en

planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta de piso más de cuarenta y cinco (45) centímetros.

d) Terrazas. Son los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.

e) Mirador. Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga al exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en cuarenta (40) centímetros al ancho del vano, ni vuela más de diez (10) centímetros a partir de la barandilla o antepecho.

f) Cuerpos volados cerrados. Son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, cierres y miradores, con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, y según establezca la normativa de la zona.

3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de la superficie edificada en las siguientes proporciones:

Cuerpos volados, terrazas y miradores	100%
Terrazas	50%
Balcones y balconadas	No computan

Artículo 14.27. Regulación de entrantes en fachada.

No se admitirán terrazas entrantes en las nuevas actuaciones edificatorias.

Artículo 14.28. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

1. No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados, permitiéndose la colocación de balcones, balconadas, cierres o miradores, según lo regulen las ordenanzas particulares, de cada zona.

2. Con carácter general los cuerpos salientes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Los cuerpos salientes deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a cincuenta centímetros (50 cm).

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en

cualquier punto de la misma será de trescientos diez centímetros (310 cm).

c) Los salientes decorativos de tiendas, como muestras vitrinas, escaparates, etc., deberán quedar enrasados en la fachada.

Artículo 14.29. Regulación de Huecos.

1. La forma de los huecos será rectangular, en proporción vertical o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada.

2. Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3,50 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

3. En caso de disponerse de rejas éstas no podrán sobresalir más de 10 cm del plano de fachada.

4. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques, u otros elementos de partición semejantes.

5. Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.

6. Los capialzados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

Artículo 14.30. Materiales, textura y color en fachadas.

1. Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

2. Los materiales a cara vista permitidos serán:

a) Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.

b) Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

3. Las texturas de fachada serán lisas o semirrugas, quedando prohibidas las texturas brillantes.

4. Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

a) El ladrillo visto, salvo en la Zona de Ordenanza SU-3, donde se admitiría el ladrillo visto siempre que fuera de la calidad adecuada.

b) Prefabricados Bloques de hormigón o Termoarcilla, (ambos sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.

c) Aplacados cerámicos y vitrificados.

d) Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

5. Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos, etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

6. Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, prohibiéndose expresamente el fibrocemento, plásticos y P.V.C.

7. Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

Artículo 14.31. Composición de cubiertas.

1. La composición de las cubiertas será la establecida en el Artículo 14.11 y en las condiciones específicas que se pudieran fijar en cada Zona de Ordenanza, con las siguientes determinaciones complementarias.

2. La distancia entre los huecos (tipo "Velux"), será como mínimo de tres metros y medio (3,5 m.) contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero será de dos metros y medio (2,5 m). La distancia mínima a la medianera o esquina será de un metro y medio (1,5 m).

3. En casos excepcionales en edificios que sean de uso dotacional, hotelero o comercial podrán abrirse monteras de vidrio que recorran toda la cubierta, manteniendo la inclinación general de ésta, y en una superficie de como máximo de 1/3 del total de la cubrición.

4. Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

Artículo 14.32. Materiales, texturas y color de cubiertas.

1. La cobertura se realizará con teja cerámica, con canal y cobija independientes. También se autoriza la teja cerámica mixta con canal y cobija unidas.

2. El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- a) Texturas brillantes.
- b) Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- c) Fibrocemento, tela asfáltica tratada para uso de exteriores, recubrimientos metálicos.

Artículo 14.33. Composición de protecciones y carpinterías.

1. Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona de ordenanza. Debiendo además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

- a) Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.
- b) Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.
- c) Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que éstos se adecúen a las presentes Normas. En caso contrario se podrá variar esta morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso de propietario e inquilinos.
- d) Los capialzados de las persianas enrollables deberán quedar en la parte interior.

Artículo 14.34. Materiales, texturas, color de protecciones y carpinterías.

1. Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en cada zona de ordenanza.
2. Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o plata.
3. Para las rejas y barandillas se prohíben, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.
4. La rejería se realizará en forja o hierro.
5. Se recomienda la utilización de madera pintada o barnizada, para la carpintería de acceso a los edificios.
6. Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

Artículo 14.35. Composición de cerramientos de muros y vallas.

1. Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de cincuenta (50) centímetros, de muro de fábrica.
2. A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o elementos vegetales, no pudiendo sobrepasar una altura máxima de 2,20 m, en este segundo caso.

Artículo 14.36. Materiales, textura, color de cerramientos y vallas.

1. La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien, se realicen de nueva factura en este material.
2. La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.
3. La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.
4. Se permiten todos los colores, siempre que éstos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

Artículo 14.37. Toldos.

1. En Planta Baja sólo podrán instalarse en los locales comerciales. Sólo podrán instalarse en la calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será de igual o superior a 5 m.
2. El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 1,80 m., y la anchura máxima será de 20 cm a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m de ancho.
3. Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.
4. Se prohíben los colores estridentes.
5. Se prohíben los toldos de plástico brillante.

Artículo 14.38. Marquesinas.

1. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de dos metros y sesenta centímetros (2,60 m.)
2. Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrá instalarse en los accesos principales.

3. El canto será como máximo de quince (15 cm) centímetros. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas.

4. Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm, se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón.

5. Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

6. Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

Sección Sexta. Condiciones de aparcamiento.

Artículo 14.39. Características.

1. En todo edificio de vivienda colectiva de nueva construcción será obligatoria la dotación de un número de plazas de aparcamiento igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%) de las viviendas construidas.

2. Esta medida no tendrá efecto para el caso de rehabilitaciones y viviendas unifamiliares de nueva planta.

Sección Séptima. Condiciones de excepción.

Artículo 14.40. Características.

1. Para todos los edificios existentes en esta zona de ordenanza, se reconocen las condiciones de posición y volumen existentes, aún en el caso de que superen los parámetros aquí establecidos.

2. Se reconoce las edificaciones existentes o aquellas cuya licencia haya sido tramitada con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias. La condición de Fuera de Ordenación únicamente la ostentarán los edificios así declarados expresamente, por este Planeamiento.

TÍTULO 15.- ZONA I. CENTRO TRADICIONAL. SU-I

Artículo 15.1. Definición general.

1. Comprende este ámbito el núcleo histórico de Berzocana, formado por las manzanas irregulares; parcelas igualmente poco regulares que conforman este tipo de enclave tradicional.

2. Se trata del sector urbano específico y característico del

núcleo, siendo el objetivo prioritario la recuperación y protección de la trama urbana y los valores tipológicos de las edificaciones.

Artículo 15.2. Ámbito de aplicación.

Pertencen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación, con el código S.U.1., siéndoles de aplicación tanto las Normas Generales como las particulares de este Título.

Condiciones de parcela.

1.- A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA	100 m ² .
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 metros.
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	10 metros.

Artículo 15.3. Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro metros.

2. Las edificaciones de las parcelas con fondo superior a doce metros se retranquearán del lindero trasero una distancia mínima de tres metros. Las parcelas que formen esquina quedan eximidas del cumplimiento de la regla anterior.

3. Las edificaciones deberán respetar las líneas de edificación o fondos edificables máximos.

Artículo 15.4. Condiciones de ocupación.

A. Sobre Rasante:

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

Superficie de Parcela	% de Ocupación
100 m ²	100% de los 12 primeros metros. 40% del resto de la superficie.

Planta Baja destinada a Local Comercial: éste podrá ocupar la totalidad de la parcela, a excepción de la banda trasera.

B. Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 15.5. Condiciones de volumen de la edificación.

A. Altura.

1. La cota de referencia se determinará según lo establecido en el Punto 14.10.

2. La altura máxima de la edificación será de dos plantas, con una altura total de siete metros y medio (7.5 m) medidos al alero.

3. La altura mínima será de una planta menos que las señaladas en el plano de ordenación. Excepto en el caso de que las edificaciones contiguas estuvieran consolidadas con la altura máxima permitida, entonces la altura se adaptará a las alturas de las construcciones colindantes a fin de no dejar descubiertas las paredes medianeras.

Artículo 15.6. Edificabilidad neta.

La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas en las presentes ordenanzas.

Artículo 15.7. Áticos.

Se prohíben expresamente los áticos.

Artículo 15.8. Patios.

1. Se cumplirán las prescripciones descritas en el Artículo 14.20, además de las siguientes.

2. Se autorizan patios de luces y patios vivideros, con las dimensiones mínimas siguientes:

a) Para patios de luces, siendo H la altura libre del patio, la superficie del patio será tal que se podrá inscribir en él un círculo de radio mínimo H/4 si el uso previsto es vivienda unifamiliar, y H/3, si el uso previsto es vivienda bifamiliar o colectiva (con un mínimo de tres (3) metros).

b) Para patios vivideros, la dimensión mínima será H (con un mínimo de siete (7) metros).

Artículo 15.9. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 15.10. Condiciones particulares de uso.

	Uso Global	Usos Pormenorizados	
Uso Principal	RESIDENCIAL	Cat. 1ª. Vivienda Unifamiliar	
		Cat. 2ª. Vivienda Bifamiliar	
		Cat. 3ª. Vivienda Colectiva	
Usos Complementarios	TERCIARIO	Planta Baja	Cat. 1ª
		Plantas Altas	Cat. 1ª
		Edificio Exclusivo	Cat. 2ª Cat. 3ª
	INDUSTRIA	Planta Baja	Talleres artesanales y Pequeña Industria
		Plantas Altas	No se permite
		Edificio Exclusivo	Talleres artesanales y Pequeña Industria
	DOTACIONAL	Todas las Categorías	
ESPACIOS LIBRES	Categorías: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª		
VIARIO	Todas las Categorías		
APARCAMIENTO, GARAJE	En Plantas: Baja, Sótano, Semisótano.		
Uso Prohibido	Los No Enumerados		

Artículo 15.11. Condiciones particulares estéticas.

1. La composición de las fachadas se ajustará a las soluciones tradicionales. Se recomienda establecer un orden modular.

2. El tipo de huecos permitidos en las fachadas se atenderá a las siguientes Normas:

a) En planta baja, se admiten: Puertas, Ventanas y Cierres no volados.

b) En planta Primera, se admiten: Balcones Volados, Cierres Volados, Balcones corridos y Miradores (uno cada nueve metros de fachada, preferentemente en posición central).

3. La solución de huecos adoptada vendrá justificada en el Proyecto, por la existencia de tipologías de huecos similares a los que se proponga en un ámbito próximo a donde se vaya a situar el edificio.

4. Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. También podrán utilizarse otros materiales como piedra natural, en las soluciones constructivas ornamentales tradicionales; (aleros, impostas, molduras, recercado de huecos, etc.). Justificando adecuadamente en el diseño general las condiciones del entorno del edificio. Se prohíben expresamente las fachadas de ladrillo visto, o que recurran masivamente al empleo de este material.

5. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando tonalidades intensas o brillantes.

6. La textura de las fachadas será preferentemente lisa quedando prohibidos los acabados a la tirolesa o similares, así como la utilización de revocos de grano medio y grueso.

7. En las soluciones de recercados de huecos, zócalos, y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

8. Los balcones Cierres y miradores no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica ni celosías de madera u otro material, estarán cerrados mediante rejería metálica. La pintura de los elementos de rejería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

9. El canto máximo de los elementos volados será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y en caso contrario su canto máximo será cuarenta (40) centímetros.

10. La anchura del balcón no sobrepasará en cuarenta (40) centímetros la anchura del hueco al que sirve.

11. La distancia del balcón a la línea medianera será como mínimo de cuarenta (40) centímetros.

12. En el caso de miradores el vuelo y el canto del suelo se ajustarán a lo previsto para balcones, pero la protección situada por encima de la cota de ciento cinco (105) centímetros podrá sobresalir a su vez diez (10) centímetros respecto al vuelo de aquella.

TÍTULO 16. EXTENSIÓN TRADICIONAL. S.U.-2

Artículo 16.1. Definición general.

Esta zona de ordenanza comprende los ámbitos correspondientes a suelos del sector urbano específico y característico del núcleo, consistente en una ampliación del casco urbano edificadas en su mayor parte con una tipología tradicional.

Artículo 16.2. Ámbito de aplicación.

Pertencen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación, con el código S.U.2, siéndoles de aplicación tanto las Normas Generales como las particulares de este Título.

Artículo 16.3. Condiciones de parcela.

1.- A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA	125 m ² .
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.	6 metros.
FONDO MÍNIMO DE PARCELA.	10 metros.

Artículo 16.4. Posición de la edificación en la parcela.

1. Ocasionalmente se permitirán retranqueos de hasta 5 m, siempre sin dejar vistas las medianeras sin el tratamiento adecuado.

2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas como mínimo en los cuatro primeros metros desde las alineaciones exteriores.

3. Las edificaciones de las parcelas con fondo superior a doce (12) metros se retranquearán del lindero trasero una distancia mínima de tres metros. Las parcelas que formen esquina quedan eximidas del cumplimiento de la regla anterior.

4. Las edificaciones deberán respetar las líneas de edificación o fondos edificables máximos.

Artículo 16.5. Condiciones de ocupación.

A.- Sobre Rasante:

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

Superficie de Parcela	% de Ocupación
125 m ²	100% de los 12 primeros metros. 40% del resto de la superficie.
Planta Baja destinada a Local Comercial: éste podrá ocupar la totalidad de la parcela, a excepción de la banda trasera.	

B.- Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 16.6. Condiciones de volumen la edificación.

1. Altura.

a) La cota de referencia se determinará según lo establecido en el Artículo 14.10. para la edificación alineada a vial.

b) La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación:

c) La altura de la edificación autorizada puede variar en función de la solución constructiva adoptada en cuanto al remate de la cubierta.

d) La altura mínima será de una planta menos que las señaladas en el plano de ordenación. Excepto en el caso de que las edificaciones contiguas estuvieran consolidadas con la altura máxima permitida, entonces la altura se adaptará a las alturas de las construcciones colindantes a fin de no dejar descubiertas las paredes medianeras.

Artículo 16.7. Edificabilidad neta.

La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas en las presentes ordenanzas.

Artículo 16.8. Áticos.

Se prohíben expresamente los áticos.

Artículo 16.9. Patios.

Se autorizan patios de luces y patios vivideros, con las dimensiones mínimas, siguientes:

1. Para patios de luces H/4 si el uso previsto es vivienda unifamiliar, y H/3, si el uso previsto es vivienda bifamiliar o colectiva.

2. Para patios vivideros, la dimensión mínima será H (con un mínimo de siete (7) metros).

(Siendo H, la altura libre medida desde la cota del suelo del patio hasta el forjado de la última planta).

Artículo 16.10. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 16.11. Condiciones particulares de uso.

	Uso Global	Usos Pormenorizados	
Uso Principal	RESIDENCIAL	Cat. 1ª. Vivienda Unifamiliar Cat. 2ª. Vivienda Bifamiliar Cat. 3ª. Vivienda Colectiva	
	TERCIARIO	Planta Baja Plantas Altas Edificio Exclusivo	Cat. 1ª Cat. 1ª Cat. 2ª Cat. 3ª
Usos Complementarios	INDUSTRIA	Planta Baja Plantas Altas Edificio Exclusivo	Talleres artesanales y Pequeña Industria No se permite Talleres artesanales y Pequeña Industria
	DOTACIONAL	Todas las Categorías	
	ESPACIOS LIBRES	Categorías: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª	
	VIARIO	Todas las Categorías	
	APARCAMIENTO, GARAJE	En Plantas: Baja, Sótano, Semisótano.	
Uso Prohibido	Los No Enumerados		

Artículo 16.12. Condiciones particulares estéticas.

1. La composición de las fachadas se ajustará a las soluciones tradicionales. Se recomienda establecer un orden modular.

2. El tipo de huecos permitidos en las fachadas se atenderá a las siguientes Normas:

a) En planta baja, se admiten: Puertas, Ventanas y Cierres no volados.

b) En planta Primera, se admiten: Balcones Volados, Cierres, Volados, Balconadas, corridos y Miradores (uno cada nueve metros de fachada, preferentemente en posición central).

c) La solución de huecos adoptada vendrá justificada en el Proyecto, por la existencia de tipologías de huecos similares a los que se proponga en un ámbito próximo a donde se vaya a situar el edificio.

3. Las cubiertas podrán resolverse indistintamente mediante azoteas o cubiertas inclinadas de teja. No obstante deberá recurrir al antepecho que oculte el alero siempre que sea esta la solución más frecuente en el tramo de calle en el que se sitúe, debiendo justificar el Proyecto la adecuación formal de esta solución a las condiciones de su entorno.

4. Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. También podrán utilizarse otros materiales como piedra natural, en las soluciones constructivas ornamentales tradicionales; (aleros, impostas, molduras, recercado de huecos, etc.). Justificando adecuadamente en el diseño general las condiciones del entorno del edificio. Se prohíben expresamente las fachadas de ladrillo visto, o que recurran masivamente al empleo de este material.

5. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando tonalidades intensas o brillantes.

6. La textura de las fachadas será preferentemente lisa quedando prohibidos los acabados a la tirolesa o similares, así como la utilización de revocos de grano medio y grueso.

7. En las soluciones de recercados de huecos, zócalos, y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

8. Los balcones, cierres y miradores no podrán estar cerrados con

antepechos de fábrica ni celosías de madera u otro material, estarán cerrados mediante rejería metálica. La pintura de los elementos de rejería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

9. El canto máximo de los elementos volados será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y en caso contrario su canto máximo será cuarenta (40) centímetros.

10. La anchura del balcón no sobrepasará en cuarenta (40) centímetros la anchura del hueco al que sirve.

11. La distancia del balcón a la línea medianera será como mínimo de cuarenta (40) centímetros.

12. En el caso de miradores el vuelo y el canto del suelo se ajustarán a lo previsto para balcones, pero la protección situada por encima de la cota de ciento cinco (105) centímetros podrá sobresalir a su vez diez (10) centímetros respecto al vuelo de aquella.

TÍTULO 17. ZONA 3. EXTENSIÓN UNIFAMILIAR SU-3

Artículo 17.1. Definición general.

1. Esta zona de ordenanza comprende los ámbitos correspondientes a suelos mayoritariamente vacantes donde se implantarán edificaciones residenciales unifamiliares aisladas o adosadas, cuyo espacio libre ajardinado constituye la característica principal que la configura.

2. Se trata de áreas destinadas a albergar desarrollos periféricos de baja densidad, en los que el objetivo prioritario de estas Normas es su consolidación como zona residencia.

Artículo 17.2. Ámbito de aplicación.

Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación, con el código S.U.3, siéndoles de aplicación tanto las Normas Generales como las particulares de este Título.

Sección Primera. Condiciones de parcela

Artículo 17.3. Condiciones de la parcela.

1. A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

	Unif. Aislada	Unif. Adosada
PARCELA MÍNIMA	500 m ²	200 m ²
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	15 metros	10 metros
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	18 metros	12 metros

Artículo 17.4. Posición de la edificación en la parcela.

Las alineaciones oficiales serán las marcadas en el correspondiente Plano de Alineaciones y Rasantes.

17.4.1. Retranqueos mínimos.

Al frente de Parcela	2 metros
A linderos laterales	3 metros
	*Esta medida no tendrá efecto en el caso de viviendas adosadas
Al fondo de parcela	2 metros

17.4.2. Condiciones de retranqueo.

I. Al frente de Parcela.

a) En planta baja del edificio siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares alineados con el vial y el paramento retranqueado situado a una distancia mínima de tres (3) metros, y en todo caso en tramos de fachada de al menos veinticinco (25) metros.

b) A lo largo de las fachadas en todas la plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación de las paredes medianeras de edificaciones colindantes. En todo caso el retranqueo no superará los cinco metros.

c) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de cinco (5) metros desde su alineación del vial.

Artículo 17.5. Condiciones de ocupación.

17.5.1. Sobre Rasante:

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

I. La superficie máxima de ocupación será:

EDIFICACIÓN	PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DE PARCELA
Aislada	50%
Adosada	70%

2. En Planta Baja destinada a Usos Compatibles No Residenciales, éste podrá ocupar la totalidad de la parcela, a excepción de la banda trasera tal como se señala en el Artículo 14.4.

17.5.2. Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 17.6. Condiciones de volumen de la edificación.

a) Altura.

I. La cota de referencia se determinará según lo establecido en el Artículo 14.10.

II. La altura máxima de la edificación será:

ALTURA MÁXIMA
II plantas (7,5 m) al alero

III. La altura mínima será de una planta menos que las señaladas en el plano de ordenación. Excepto en el caso de que las edificaciones contiguas estuvieran consolidadas con la altura máxima permitida, entonces la altura se adaptará a las alturas de las construcciones colindantes a fin de no dejar descubiertas las paredes medianeras.

Artículo 17.7. Edificabilidad neta.

Edificación Aislada	0,80 m ² /m ²
Edificación Adosada	1,25 m ² /m ²

Artículo 17.8. Áticos.

Se prohíben expresamente los áticos.

Artículo 17.9. Patios.

No se permiten patios de luces o ventilación.

Artículo 17.10. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 17.11. Condiciones particulares de uso.

	Uso Global	Usos Pormenorizados	
Uso Principal	RESIDENCIAL	Cat. 1ª. Vivienda Unifamiliar	
		Adosadas Aisladas	
Usos Complementarios	TERCIARIO	Planta Baja	Cat. 1ª
		Plantas Altas	Cat. 1ª
		Edificio Exclusivo	Cat. 2ª Cat. 3ª
	INDUSTRIA	Planta Baja	Talleres artesanales y Pequeña Industria Talleres de mantenimiento del automóvil
		Plantas Altas	No se permite
		Edificio Exclusivo	Talleres artesanales y Pequeña Industria
	DOTACIONAL	Todas las Categorías	
ESPACIOS LIBRES	Categorías: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª		
VIARIO	Todas las Categorías		
APARCAMIENTO, GARAJE	En Plantas: Baja, Sótano, Semisótano.		
Usos Prohibidos	Los No Enumerados		

Artículo 17.12. Condiciones particulares estéticas.

1. Se recomienda ajustar la composición de las fachadas a las soluciones tradicionalmente empleadas.

2. Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. También podrán utilizarse otros materiales como piedra natural, en las soluciones constructivas ornamentales tradicionales; (aleros, impostas, molduras, recercado de huecos, etc.). Justificando adecuadamente en el diseño general las condiciones del entorno del edificio.

3. Se prohíben fachadas de ladrillo visto, o que recurran masivamente al empleo de este material, si éste no es de la calidad adecuada para ir a cara vista, debe ser de tonalidades rojizas y uniformes. Por tanto no están permitidos los de tonalidades no uniformes, grises, blancos, amarillentos, etc.

4. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando tonalidades intensas o brillantes.

5. La textura de las fachadas será preferentemente lisa quedando prohibidos los acabados a la tiroleña o similares, así como la utilización de revocos de grano medio y grueso.

6. En las soluciones de recercados de huecos, zócalos, y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

7. Los balcones, cierres y miradores no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica ni celosías de madera u otro material, estarán cerrados mediante rejería metálica. La pintura de los elementos de rejería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

8. El vuelo de los elementos y cuerpos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

9. En el caso de edificaciones en edificio destinado a Usos no Residenciales permitidos, se mantienen las condiciones de parcelación, ocupación, volumen y las condiciones estéticas referidas al SU-6.

TÍTULO 18. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. SU-4

Artículo 18.1. Definición general.

El equipamiento comunitario en suelo urbano está integrado por el suelo dedicado actualmente o previsto a uso docente, sanitario, asistencial, social, cultural, recreativo o deportivo.

Artículo 18.2. Ámbito de aplicación.

Las condiciones particulares que se señalan para el uso de servicios terciarios y equipamiento, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso, y que a tales efectos, se representan en los Planos de Ordenación con el código S.U.5.

Artículo 18.3. Condiciones de la parcela.

1.- A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

— PARCELA MÍNIMA	80 m ²
— FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	5 m
— FONDO MÍNIMO DE PARCELA	9 m

2.- Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto.

3.- Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a éstas no adquieran la condición de solar.

4.- Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

5.- Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores, justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

Artículo 18.4. Ordenación.

Las edificaciones se dispondrán en manzana cerrada o edificación aislada, respetando la tipología edificatoria de la zona en que se encuentre. No se permitirá la formación de medianeras vistas.

Se permite la libre disposición del edificio dentro de las parcelas, excepto en el caso de que en el correspondiente plano de alineaciones figure alguna alineación obligatoria en algún frente de la parcela.

Artículo 18.5. Obras permitidas.

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

— Obras de edificación de nueva planta.

Y sobre las edificaciones existentes:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.
- Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.
- Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.
- Demolición total.

Artículo 18.6. Unidad edificatoria.

1.- Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2.- No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas completas.

3.- A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

Artículo 18.7. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación que se establecen en estas Normas.

Artículo 18.8. Condiciones de posición de la edificación.

1.- Alineación a vial.

— Se permite la libre disposición del edificio dentro de las parcelas, excepto en el caso de que en el correspondiente plano de alineaciones figure alguna alineación obligatoria en algún frente de la parcela.

— En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

— Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

— En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

2.- Retranqueos.

No se fijan, siempre y cuando no queden al descubierto las medianeras de las edificaciones colindantes (existentes o posibles).

3.- Fondos edificables.

No se establece fondo máximo.

4.- Ocupación máxima de la parcela.

- Edificación en manzana cerrada 100%.
- Edificación Aislada 80%.

De la superficie neta de la parcela.

5.- Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre todos y cada uno de sus lados no sea inferior a 3 m.

El espacio libre de la parcela no podrá ser ocupado total o parcialmente por edificación alguna, sobre o bajo rasante.

6.- Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos.

— Semisótano: a efectos de cómputo como superficie construida se entiende como tal aquel cuyo borde superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre rasante no superior a 1 m. Su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,2 m.

— Sótano: entendiéndose como tal aquella planta de la edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno.

7.- Espacios bajo Cubierta.

Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación naturales.

8.- Vuelos.

— No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,10 m. de altura libre sobre la rasante de la acera.

— Se permiten vuelos abiertos cuya dimensión máxima será 0,40 m independientemente del ancho de calle, a la que den frente.

Artículo 18.9. Condiciones de volumen.

1.- Altura.

a) La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 14.10 para la edificación alineada a vial.

b) La altura máxima de la edificación será de 9,5 m respecto al alero o cornisa.

c) En el supuesto caso que la actividad a desarrollar precise de alturas mayores deberá justificarse en el proyecto técnico y acompañarse éste de un Estudio de Detalle de un ámbito suficiente.

d) No se permiten otras construcciones, por encima de la altura, que chimeneas de ventilación, casetones de escalera o ascensor, elementos ornamentales, pararrayos y antenas.

2.- Patios

a) Se permiten patios interiores, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

b) Se prohíben los patios abiertos a fachada.

c) En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel de la forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

3.- Cubiertas.

a) Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.

b) Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre y podrán verter las aguas a patios interiores.

c) La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta será 35°.

d) Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada.

e) No se permiten la formación de antepechos o balastradas apoyadas en la cubierta.

f) Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo "velux" o similar.

g) Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta no autorizado.

h) Los aleros tendrán un vuelo máximo de 40 cm. medidos sobre el plano de fachada o sobre el elemento volado autorizado y un canto máximo visto de 30 cm.

Artículo 18.10. Condiciones estéticas.

A. FACHADAS.

— Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

— Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.

— En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.

— La relación hueco-macizo será de predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación doble del macizo sobre el vano.

— En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 m. se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberán tender.

— Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no sea superior a 40 cms ni inferior a 18 cms (medidos sobre el plano de fachada o el elemento volado). El paramento inferior del forjado de estos vuelos estará situado a una altura mínima de 3,40 m. medidos desde la rasante de la calle.

— El antepecho y cerramiento de los balcones y miradores será transparente, formado por rejería de elementos verticales y horizontales trabados.

— Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional.

— Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotrados en el muro, bien vistos, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.

— Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima de 1,30 m estarán rematados por una imposta superior. Su tonalidad

y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando expresamente prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de ésta.

• Huecos:

— La forma de los huecos será rectangular, en proporción vertical o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada.

— Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3,50 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

— En caso de disponerse de rejas éstas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada.

— Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques, u otros elementos de partición semejantes.

— Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.

— Los capialzados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

• Materiales, textura y color:

— Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

— Los materiales a cara vista permitidos serán:

• Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.

• Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecuen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

• Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

• El ladrillo visto, en todas sus variedades y tonalidades.

• Bloques prefabricados de hormigón (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.

- Aplacados cerámicos y vitrificados.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.
- Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos, etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.
- Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, p.v.c., prohibiéndose expresamente el fibrocemento.
- Todos los paramentos de las fachadas deberán revocarse y pintarse, en las tonalidades autorizadas.

Las paredes medianeras o contiguas tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

B. CUBIERTAS.

1. Composición.

— La composición de las cubiertas será la establecida en las condiciones de volumen fijadas para esta zona, con las siguientes determinaciones complementarias:

- De existir en la cubierta, huecos enrasados tipo “Velux”, la distancia entre estos huecos será como mínimo de 3,5 m. contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero será de 2,5 m. La distancia mínima a la medianera o esquina será de 1,25 m.
- Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

2.- Materiales, texturas y color.

La cubrición se realizará preferentemente con teja árabe cerámica, con canal y cobija independientes. También se autoriza la teja cerámica mixta con canal y cobija unidas.

El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Teja de hormigón.
- Teja de pizarra.
- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Chapas metálicas.
- Fibrocemento, tela asfáltica tratada para uso de exteriores, o con recubrimientos metálicos.

C. PROTECCIONES Y CARPINTERÍAS.

1. Composición.

— Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de la zona. Debiendo además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.
- Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.
- Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que éstos se adecúen a las presentes Normas. En caso contrario se podrá variar esta morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso de propietario e inquilinos.

2. Materiales, texturas, color.

- Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en esta zona de ordenanza.
- Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.
- Para las rejas y barandillas se prohíbe, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.
- La rejería se realizará en forja o hierro.
- La carpintería de acceso a los edificios será preferentemente de madera pintada o barnizada.
- Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

D. CERRAMIENTO DE MUROS Y VALLAS.

1. Composición.

— Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1,20 m de muro de fábrica.

A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura, hasta un máximo de 2,40 m.

2.- Materiales, textura, color.

- La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material.
- La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.
- La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.
- Se permiten todos los colores, siempre que éstos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

E. ELEMENTOS SALIENTES: TOLDOS, MARQUESINAS, ANUNCIOS, BANDERINES Y ELEMENTOS AUXILIARES.

1.- Toldos.

Los toldos podrán instalarse únicamente en la planta baja de los locales comerciales. Sólo podrán instalarse en las calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será de igual o superior a 5 m.

El vuelo máximo será de 1,80 m La altura mínima desde el punto más bajo será de 1,80 m, y la anchura máxima será de 20 cm a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m de ancho.

Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

Se prohíben los colores estridentes.

Se prohíben los toldos de plástico brillante.

2.- Marquesinas.

La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,60 m.

Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrá instalarse en los acceso principales.

El canto será como máximo de 15 cm La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial.

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

Artículo 18.11. Condiciones Particulares de Uso.

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS
Uso Principal	DOTACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS	A.- Dotaciones: Todas las Categorías B.- Servicios Públicos: Cat. II. Infraestructuras
Usos Complementarios	TERCIARIO	Categoría 1ª
	RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar en concepto de guarda y custodia de las instalaciones.
	ESPACIOS LIBRES	Categorías: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª
	APARCAMIENTO, GARAJE	En Plantas: Baja, Sótano, Semisótano
Usos Prohibidos	Los No Enumerados	

TÍTULO 19. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES. SU-5

Artículo 19.1. Definición.

El sistema general o local de espacios libres está formado por los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería.

Los terrenos clasificados como “Sistemas Generales” de Espacios Libres pasarán a Dominio Público. Su utilización será libre y no podrán ocuparse con instalaciones que supongan una limitación al uso público.

Artículo 19.2. Ámbito de aplicación.

Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación, con el código S.U.5, siéndoles de aplicación tanto las Normas Generales como las particulares de este capítulo.

Artículo 19.3. Condiciones de Uso y Edificación.

A.- Zonas verdes, parques y jardines.

Son aquellos espacios libres enclavados en áreas de uso global residencial. Son espacios libres ajardinados o arbolados con incidencia importante en la estructura, forma y salubridad de la ciudad.

Estos espacios pueden admitir otros usos públicos, deportivos y sociales subordinados a su destino en instalaciones cubiertas o descubiertas, con las siguientes restricciones:

En aquellas áreas de superficie inferior a 1.000 m², sólo se autorizarán además de las áreas de plantación y ajardinamiento y elementos de mobiliario urbano los siguientes usos:

- Juegos infantiles, formados por elementos infantiles y áreas de arena.
- Juegos de preadolescentes, formado por mobiliario y Áreas de juegos no estandarizados.
- Juegos al aire libre tales como: bolos, petanca, etc.
- Islas de estancia y áreas acondicionadas para el reposo.

En las áreas de superficie superior a 1.000 m² podrán autorizarse además usos públicos deportivos, servicios de interés público y social o aparcamiento, en instalaciones cubiertas o descubiertas, con las siguientes restricciones:

1.- La ocupación para las instalaciones cubiertas no excederá del 10% de la superficie de la zona.

2.- La ocupación para las instalaciones descubiertas no excederá del 10% de la superficie de la zona.

3.- La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del 20% de la superficie de la zona.

Estas instalaciones se destinarán a las siguientes actividades:

- Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deporte, sin requerimientos formales reglamentarios.
- Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como vestuarios, duchas, kioscos de bebidas, de publicaciones, etc. La superficie total de estas instalaciones no superarán los 60 m² y serán de una sola planta.
- Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.

B.- Parques.

Se adecuarán al carácter del área urbana o periurbana en que se localizan y se respetarán los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial. Se admitirán usos públicos subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas como: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y social o aparcamiento. Se cumplirán las condiciones de ocupación expresadas en el epígrafe anterior.

Las edificaciones para cualquiera de los usos autorizados serán de una sola planta, se adecuarán estéticamente a las condiciones del entorno, pudiendo superar los 60 m² de superficie.

C.- Áreas de Ocio.

Las áreas de ocio son aquellos espacios libres cuyo destino específico como tales espacios libres, se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre tales como ferias, verbena, atracciones, etc.

Las áreas de ocio deben ser arboladas y ajardinadas, a excepción de aquellos terrenos utilizados para la instalación de las ferias y similares. En todo caso deberá mantenerse el carácter abierto del espacio y los elementos del mobiliario, urbanización y arquitectura que se dispongan deberán integrarse en el área vegetal, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, recreativos, de espectáculos, usos de interés público y social, aparcamientos.

La ocupación total con instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del Área de Ocio.

D.- Espacios Libres de Uso Privado.

No tienen la declaración formal de “Sistema General”, aunque su función y tratamiento en lo relativo a ordenanzas será similar. Aquí se incluirán espacios libres tales como: Clubes privados, jardines, piscinas o pistas deportivas anejas a comunidades de vecinos y en general aquellos espacios libres restringidos al uso público. No podrán modificarse en cuanto al uso las áreas consideradas como Espacios Libres.

Podrán autorizarse, previa solicitud de licencia, las instalaciones de carácter provisional, sin afectar al arbolado y jardinería, cuya superficie no supere los 12 m² y su altura no supere los 3 m.

TÍTULO 20. INDUSTRIAL COMPATIBLE S.U.-6

Artículo 20.1. Definición.

Están constituidos estos suelos por aquellas industrias, talleres y almacenes, consolidados dispuestos en manzanas cerradas, en unas áreas específicas en proximidad, o a veces en contacto, con otras zonas de la población de uso residencial, por lo cual sus usos están restringidos a aquellos compatibles con el uso residencial.

Artículo 20.2. Ámbito de aplicación.

Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación, con el código S.U.7, siéndoles de aplicación tanto las Normas Generales como las particulares de este capítulo.

Artículo 20.3. Condiciones de la parcelación.

I. A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA	200 m ²
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	8 m
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	10 m

Artículo 20.4. Posición de la edificación.

Se permite cualquier posición de edificación en la parcela,

siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto técnico.

Se permitirá el adosamiento de naves, siempre que exista previo acuerdo entre los propietarios según se recoge en el artículo 14.4.

Artículo 20.5. Condición de ocupación.

Se permite un porcentaje máximo de ocupación sobre rasante del 85%.

Artículo 20.6. Tipología Edificatoria.

a) Se permite cualquier tipología, para adecuar la actividad productiva al contenedor más apropiado.

b) En el caso de coincidir dentro de la misma parcela o incluso dentro de un mismo inmueble el uso industrial compatible y el uso residencial se habrán de cumplir estrictamente las condiciones de habitabilidad de las viviendas, descritas en las Normas Generales.

Artículo 20.7. Altura.

a) La altura máxima permitida es de nueve (9) metros, en dos (2) plantas. (Planta Baja + Una).

b) Sólo se permitirán por encima de esta altura aquellas instalaciones o infraestructuras que formen parte necesariamente de la actividad industrial que se desarrolle, tales como silos, depósitos, grúas, antenas, etc. Este punto se deberá justificar adecuadamente en el Proyecto Técnico.

Artículo 20.8. Edificabilidad neta.

La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas en las presentes ordenanzas.

Artículo 20.9. Áticos.

Se prohíben las Plantas Áticos.

Artículo 20.10. Patios.

Sólo se permitirán Patios de Ventilación, cuando sea necesario para la actividad productiva que se desarrolle. Estará debidamente justificado en el Proyecto Técnico.

Artículo 20.11. Construcciones auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de la Edificación.

Artículo 20.12. Condiciones particulares de uso.

Uso Global		Usos Pormenorizados
Uso Principal	INDUSTRIA Y ALMACÉN	A.- Actividad Industrial en Grado 1 No se permite.
		B.- Actividad Industrial en Grado 2 Categorías: 5, 6, 7, 13, 16, 18, 19, 20, 21.
Usos Complementarios	TERCIARIO	C.- Actividad Industrial en Grado 3 Categorías: Todas.
	RESIDENCIAL	D.- Actividad Industrial en Grado 4 Categorías: Todas.
	ESPACIOS LIBRES	E.- Actividad Industrial en Grado 5 Categorías: Todas.
	VIARIO	Comercial: Local Comercial. Oficinas: Asociadas a la actividad principal. Hostelería
	APARCAMIENTO, GARAJE	Vivienda Unifamiliar en concepto de Guarda y Custodia de las instalaciones.
Uso Prohibido	Los No Enumerados	Categorías: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª.
		Todas las Categorías.
		En Plantas: Baja, Sótano, Semisótano.

Artículo 20.13. Condiciones particulares estéticas.

1. Los materiales permitidos a cara vista serán:

a) Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

b) Se permite el ladrillo visto, siempre que sea de la calidad adecuada.

2. Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

a) El ladrillo visto, si éste es de baja calidad o de las siguientes tonalidades:

- Tonos amarillentos.
- Degradados o pintones.

b) Bloques prefabricados de hormigón (sin revocar) excepto los diseñados expresamente para quedar vistos.

c) Aplacados cerámicos y vitrificados.

d) Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

3. Se permiten todos los colores siempre que no sean estridentes.

4. Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, p.v.c., prohibiéndose expresamente el fibrocemento.

5. Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

6. Se permiten todos los materiales excepto los siguientes materiales, texturas y colores:

- a) Texturas brillantes.
- b) Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- c) Fibrocemento en su color.
- d) Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.
- e) Chapas metálicas en su color.

7. En cuanto a los cerramientos de las parcelas, las condiciones serán:

- a) Todas las parcelas de este ámbito deben ir valladas.
- b) Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1 m de muro de fábrica.
- c) A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura.
- d) La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio, se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.
- e) La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías

prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Las licencias que se hayan concedido en el ámbito de las presentes Normas y que contravengan a lo dispuesto en las mismas, tendrán una vigencia limitada a seis (6) meses. A partir de ese momento, no se pueden conceder ningún tipo de prórroga de licencia, quedando extinguida la misma por el simple transcurso del tiempo citado.

TÍTULO 21.- ESTUDIO DE ESPACIOS LIBRES: SUPERFICIES Y CATEGORÍAS

ZONAS VERDES. ESTUDIO DE SUPERFICIES Y CATEGORÍAS		
EXISTENTES		
JARDINES O ZONAS VERDES	Zona verde junto al Centro de Salud	898 m ²
PARQUES	Parque infantil	1.187 m ²
PLAZAS PÚBLICAS	Plaza de España	1.377 m ²
	Plaza Vieja	278 m ²
	Plaza frente a la Iglesia de San Juan Bautista	194 m ²
ÁREAS DE OCIO	Pistas Deportivas y Piscina Municipal	11.776 m ² .
USO PÚBLICO	TOTAL EXISTENTES	15.710 m ²
PREVISTOS NORMAS SUBSIDIARIAS		
ÁREAS DE OCIO	Zonas deportivas	4.431 m ²
	TOTAL PREVISTOS	4.431 m ²
	TOTAL ESPACIOS LIBRES	20.141 m ²
	POBLACIÓN TOTAL PREVISTA	700 Hab.*

* Queda ampliamente cubierto el mandato legal mínimo de 5 m² /hab. (700 hab. * 5 m² = 3.500 m²)

TÍTULO 22.- DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

SUELO URBANO

En Suelo Urbano se plantean varias operaciones que requieren de algún planeamiento de desarrollo o alguna figura de gestión para su desarrollo. Las determinaciones que para el desarrollo y ejecución del planeamiento se proponen son:

- Un ámbito de Plan Especial de Reforma Interior.
- Cuatro ámbitos recogidos en Unidades de Ejecución.

DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR “CENTRO HISTÓRICO”.

Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la realización en Suelo Urbano de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos

comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente urbano o de los servicios públicos u otros fines análogos.

Su tramitación y contenido mínimo será lo establecido en el Artículo 116 del TRLS92 y en los Artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento en los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, así como en el Capítulo 5 de estas Normas Subsidiarias.

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
PERI “CENTRO HISTÓRICO”**

SITUACIÓN	Manzana formada por las Calles del Nazareno, San Fulgencio, Santa Florentina y Nueva.
CLASE DE SUELO	Urbano
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
ORDENACIÓN	A establecer por el Plan Especial
OBJETIVOS	Estudio pormenorizado del ámbito de ordenación de este espacio del centro de Berzocana, con el objetivo de proponer la solución más adecuada para su reordenación espacial.
CALIFICACIONES	Residencial (Cat. 1ª, Cat. 2ª y Cat. 3ª) y compatibles (según ordenanza S.U. 1)

DETERMINACIONES

SUPERFICIE TOTAL	3.631 m ²	
CONDICIONES ORDENACIÓN	ALTURA MÁXIMA FONDO MÁX. EDIFICABLE	A partir de la Ordenanza de Residencial en Centro Tradicional (S.U. 1) y las determinaciones que establezca el PERI
APROVECHAMIENTOS	Los derivados de la aplicación de las condiciones concretas edificatorias (S.U. 1) establecidas por el PERI	

DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN PROPUESTAS.

La delimitación y ordenación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución aisladas, vendrán definidas en los correspondientes Planos de Ordenación.

Los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución no constituyen áreas plenamente ordenadas, dentro del Suelo Urbano, y la concesión de licencias debe estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o de Gestión y en todo caso de las cesiones de viario, espacios libres, dotaciones u otras obligaciones que le hubieran sido asignadas.



**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

