



CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 14 de marzo de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, de Torremenga.

ANEXO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE TORREMENGA

TÍTULO I: GENERALIDADES

CAPÍTULO I. OBJETO Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 1.1.1.- Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Subsidiarias Municipales de Torremenga constituyen, durante su periodo de vigencia, el instrumento de ordenación integral del territorio municipal, siendo su objeto la definición de la estructura urbanística general del Municipio, la clasificación del suelo y el establecimiento de los regímenes jurídicos correspondientes a las distintas categorías del mismo, y la regulación, directa o indirecta, de la urbanización, edificación y uso del suelo de la totalidad de los terrenos incluidos en la demarcación municipal.

Artículo 1.1.2.- Vigencia.

Las determinaciones que se contienen en las Normas Subsidiarias entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación oficial de su aprobación definitiva, y su periodo de vigencia será, en principio, indefinido, sin perjuicio de las ocasionales modificaciones que se aconsejaren necesarias durante dicho periodo, y sin detrimento de su obligada revisión en el caso de concurrir las circunstancias que se expresan en el artículo siguiente.

Artículo 1.1.3.- Revisión.

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

El Ayuntamiento procederá a la revisión de las Normas cuando concurren algunas de las circunstancias que se expresan a continuación:

- a) Por derogación, modificación o reforma de la legislación urbanística en vigor, bajo cuya aplicación se formula.
- b) Por aprobación de Plan o Planes Directores Territoriales de coordinación que afecten a todo o a parte del territorio Municipal.
- c) Por aparición de circunstancias imprevistas de carácter socioeconómico o demográfico que incidan sustancialmente en el ordenamiento establecido.
- d) Por agotamiento superior al ochenta por ciento de la capacidad habitacional máxima señalada para el modelo territorial definido.

e) Por Orden de la Junta de Extremadura, de oficio o a instancia del Ayuntamiento, cuando otras circunstancias aconsejaren la revisión.

Artículo 1.1.4.- Modificación.

Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias las alteraciones sustanciales de las determinaciones del mismo que no queden incluidas en los supuestos de revisión contemplados en el artículo anterior.

No serán considerados como alteraciones sustanciales los meros reajustes puntuales que la ejecución del planeamiento demandare o las derivadas de los acuerdos municipales adoptados en interpretación o como aclaración de las propias determinaciones de las Normas.

Artículo 1.1.5.- Contenido documental.

Las especificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que se formulan quedan establecidas en los distintos documentos que la integran, que, al margen de su individualidad formal, deben ser entendidos y aplicados con carácter unitario, con las consideraciones que para cada uno de ellos se señalan a continuación.

- a) La Memoria de Información describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la sociedad y el medio urbano.
- b) La Memoria Justificativa define los objetivos y criterios seguidos en la ordenación proyectada.

Los contenidos de ambas memorias han de ser considerados fundamentalmente de carácter explicativo o informativo y, supletoriamente, como aclaratorio en la interpretación de los documentos determinativos de las Normas.

c) Los Planos de Información complementan gráficamente el análisis del medio rústico y urbano expresado en la Memoria Informativa, no teniendo otro carácter que el meramente informativo.

d) Los Planos de Ordenación definen los elementos de la estructura general y orgánica del territorio municipal, establecen los límites de las distintas clases y categorías de suelo y detallan la calificación y regulación de los terrenos clasificados como urbanos.

Sus especificaciones han de ser consideradas como determinaciones vinculantes, sin perjuicio de los reajustes y acotaciones que en su desarrollo y ejecución pudieren realizarse.

e) Las Normas Urbanísticas regulan pormenorizadamente la edificación y uso del Suelo ordenado detalladamente en las Normas Subsidiarias y definen el régimen urbanístico aplicable a las distintas áreas del territorio.

Análogamente al del documento anterior el carácter de su contenido es plenamente determinativo, ateniéndose exclusivamente su interpretación a aspectos contemplados en las propias Normas.

Artículo 1.1.6.- Interpretación y competencias.

Corresponden al Ayuntamiento de Torremenga, y en su defecto y subsidiariamente a los órganos competentes de la Junta de Extremadura, tanto la interpretación de las determinaciones de las Normas, como el velar por el cumplimiento de sus objetivos fundamentales.

A tales efectos el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes, podrá condicionar la autorización de aquellas actuaciones que, aún cuando observaren las condiciones específicas señaladas, resultaren contraproducentes respecto del ordenamiento general establecido.

Artículo 1.1.7.- Prelación normativa.

Dentro del municipio de Torremenga, y a los efectos prevenidos en las Normas, serán de aplicación, en el orden que a continuación se expresa, las disposiciones y preceptos contenidos en los siguientes cuerpos normativos:

- Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de la Jefatura del Estado.
- Ley 13/1997, Reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 76/1998, de desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Reglamentos de Planeamiento, Gestión y disciplina de la Ley del suelo (Reales Decretos 2.159/78, 3.288/78 y 2.187/78)
- Normas Urbanísticas de la Norma Subsidiaria de Planeamiento Municipal de Torremenga.
- Normas Subsidiarias Comarcales de La Vera.

Artículo 1.1.8.- Información urbanística.

La obligada publicidad del contenido de las Normas Subsidiarias, y demás figuras de planeamiento que puedan formularse en su desarrollo, quedará referida a la totalidad de los documentos que lo integran.

La información urbanística correspondiente podrá llevarse a efecto mediante consultas verbales o por escrito ante el Ayuntamiento, debiendo incluirse en la solicitud la identificación catastral de la finca, polígono o sector del que se requiere información.

La información municipal se acreditará mediante la expedición de la correspondiente Cédula Urbanística de los terrenos, en la que se expresarán como mínimo las siguientes circunstancias:

- Identificación del peticionario.
- Identificación catastral de los terrenos interesados.
- Fecha de expedición de la Cédula.
- Planeamiento en vigor aplicable.
- Clase y categoría de suelo que corresponde a los terrenos.
- Área normativa en que se ubican.
- Polígono, unidad o ámbito de actuación en que quedan incluidos y sistema de actuación establecido.
- Condiciones específicas de uso y edificación, o de planeamiento, del área o sector correspondiente.

CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE NORMAS

SECCIÓN 1ª. INICIATIVA E INSTRUMENTACIÓN

Artículo 1.2.1.- Iniciativa y plazos de actuación.

Corresponde al Ayuntamiento de Torremenga, de forma genérica, el desarrollo y ejecución de las previsiones de las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de la participación que a otros Organismos públicos y a los particulares pudiere atribuirse a los mismos conforme a lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 1.2.2.- Tipos de actuación

La ejecución de las determinaciones de las Normas Subsidiarias se llevará a efecto mediante el desarrollo de los siguientes tipos de actuaciones:

- Actuaciones de Ordenación, que corresponden a la actividad planificadora a desarrollar según los distintos instrumentos o figuras de planeamiento.
- Actuaciones de Gestión, que comprenden los actos previos a la ejecución del planeamiento derivados de la aplicación de los Sistemas de Actuación legalmente establecidos.
- Actuaciones de Ejecución, destinadas a llevar a la práctica las previsiones programadas realizando los proyectos de obras e instalaciones pertinentes.

SECCIÓN 2ª. FIGURAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 1.2.3.- Clasificación.

La ordenación de las Normas Subsidiarias se completará, en su caso, mediante el desarrollo de las siguientes figuras de planeamiento:

- Planes Parciales, para la ordenación detallada de los sectores del suelo apto para urbanizar.

- Planes Especiales, para el desarrollo, protección, reforma, saneamiento o mejora de los elementos integrantes de la estructura general o áreas concretas de la ordenación, conforme a las previsiones de los Planes Directores Territoriales de Coordinación que pudieren formularse o en virtud de las potestades que otorga la legislación urbanística.

- Estudios de Detalle, para establecer, adaptar o reajustar alineaciones y rasantes y para ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento que complementen.

- Catálogos complementarios de las Normas Subsidiarias o de los Planes Especiales, para pormenorizar los elementos urbanos o rurales que por su valor singular deban ser objeto de especial protección o conservación.

Artículo 1.2.4.- Planes Especiales.

Los Planes Especiales establecerán las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, conforme a las previsiones del planeamiento de rango superior que desarrollen o de conformidad con las potestades de la legislación urbanística.

En cuanto a las limitaciones de su contenido, objeto específico y exigencia documental se estará a lo dispuesto en los artículos 76 y siguientes del Reglamento de planeamiento.

Los Planes Especiales se formularán por el Ayuntamiento, Entidades urbanísticas competentes u Organismos públicos encargados de la ejecución directa de elementos de la estructura general del territorio.

Artículo 1.2.5.- Planes Parciales.

Los Planes Parciales de Ordenación contendrán, para el ámbito del sector ordenado, la asignación de usos pormenorizados, el señalamiento de emplazamientos y reservas de terrenos, para parques y jardines, zonas deportivas, centros culturales, docentes, religiosos, asistenciales, sanitarios y demás servicios públicos, el trazado y características de las redes de comunicaciones y de los servicios urbanos necesarios, y la evaluación económica y plan de etapas de su ejecución.

El ámbito territorial de cada Plan Parcial quedará referido al del Sector del suelo apto para urbanizar a ordenar, conforme a la delimitación reflejada en las Normas Subsidiarias Municipales.

Los Planes Parciales podrán ser formulados por el Ayuntamiento o Entidad urbanística competente y por los particulares y su contenido documental se remitirá a lo que al respecto determinan los artículos 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 1.2.6.- Estudios de Detalle.

El contenido de los Estudios de Detalle incluirá las precisiones suficientes para la definición concreta de las alineaciones, rasantes u

ordenación volumétrica que se detallen, y comprenderá la documentación que señala el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, siendo competentes para su formulación tanto el Ayuntamiento o Entidad urbanística actuante como los particulares propietarios de terrenos incluidos en el área objeto de la actuación.

Artículo 1.2.7.- Catálogos.

Los Catálogos complementarios de las Normas Subsidiarias o Planes Especiales contendrán la relación pormenorizada de los elementos urbanos o rurales objeto de especial protección, incluyendo en su documentación la descripción individualizada gráfica y literaria, de los bienes catalogados y las limitaciones y condiciones de protección que a cada uno correspondan conforme al planeamiento de aplicación, y su redacción corresponderá a la Entidad local o urbanística que haya formulado el Plan que complementen.

SECCIÓN 3ª. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Artículo 1.2.8.- Polígonos y Unidades de Actuación.

La ejecución del planeamiento se realizará por polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de llevar a efecto actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

Los ámbitos de actuación para la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias en suelo clasificado como urbano quedarán, en principio, restringidos a los definidos en estas Normas y en los correspondientes planos de ordenación, sin detrimento de que puedan llegar a modificarse los mismos o a delimitarse otros polígonos o unidades de actuación, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La determinación de polígonos de actuación, o la modificación de sus delimitaciones, se formulará por el Ayuntamiento o Entidad urbanística actuante, de oficio o a instancia de los particulares interesados.

Artículo 1.2.9.- Sistemas de Actuación.

La ejecución del planeamiento en cada ámbito de actuación delimitado se llevará a la práctica mediante la aplicación de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

El sistema de actuación a aplicar para la ejecución de las unidades del suelo urbano definidas en el presente planeamiento será, en cada caso, el que se determine en la delimitación de Polígonos, dando carácter preferente a los de compensación y cooperación.

Artículo 1.2.10.- Sistema de Compensación.

En el sistema de compensación los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que la totalidad de los terrenos correspondan a un solo titular.

En la aplicación del sistema de compensación se seguirá el procedimiento establecido en el capítulo segundo del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 1.2.11.- Sistema de Cooperación.

En este sistema los titulares afectados aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración actuante realiza la urbanización con cargo a aquéllos.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria conforme a lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística. En su caso, en el proceso de reparcelación se observarán las determinaciones que al respecto establece el mismo Reglamento en su Título III.

Artículo 1.2.12.- Sistema de Expropiación.

En el sistema de expropiación la Administración actuante adquiere la titularidad de todos los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación y ejecuta a su costa la urbanización y edificación de los terrenos conforme al planeamiento.

CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 1.3.1.- División de territorio.

Ajustándose a lo establecido en el Artículo 7 y siguientes de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, las presentes Normas Subsidiarias dividen urbanísticamente el territorio municipal en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano.
- Suelo Apto para Urbanizar.
- Suelo no Urbanizable.

Artículo 1.3.2.- Definición y división del Suelo Urbano.

Constituyen el suelo Urbano los terrenos delimitados expresamente en los planos de ordenación por encontrarse con los servicios mínimos urbanísticos establecidos o por estar consolidados por la edificación.

El suelo urbano se divide en zonas de Aplicación Directa y en Unidades de actuación, cuya definición se contiene en el Artículo 2.1.1 de las presentes Normas Urbanísticas.

Las cesiones de suelo que deberán realizar las Unidades de Actuación serán aquellas que figuren en la ordenación detallada y que se encuentren incluidas en sus delimitaciones.

Tendrán la consideración de Suelo Urbano consolidado las zonas de Aplicación Directa y Suelo Urbano no consolidado las Unidades de Actuación.

Artículo 1.3.3.- Definición del Suelo Apto para Urbanizar.

Constituyen esta clase de suelo aquellos terrenos limítrofes con el Suelo Urbano que se consideran necesarios en el medio plazo para integrarlos en el desarrollo urbano.

Artículo 1.3.4.- Definición del Suelo no Urbanizable. Categorías.

Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos que están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación por la legislación sectorial aquellos otros que las presentes Normas Subsidiarias considera necesario preservar por sus valores intrínsecos o por resultar inadecuados para un desarrollo urbano.

Se divide en dos Categorías:

- Suelo no Urbanizable de Especial Protección (SNU-EP)
- Suelo no Urbanizable Protegido (SNU-P)

Las categorías enunciadas se dividen en diferentes tipos, cuyas características se definen en el artículo 2.3.2 de estas Normas.

TÍTULO 2: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. EL SUELO URBANO

SECCIÓN 1ª. PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo 2.1.1.- Requisitos para las actuaciones.

Se distinguen dos subclases de suelo urbano:

a) Zonas de aplicación directa: se definen como las áreas de suelo urbano consolidado en las cuales no es necesario otro requisito para la edificación, que la solicitud de licencia de acuerdo con lo previsto en estas Normas, teniendo por tanto los terrenos incluidos en esta categoría, la plena condición de solares o quede garantizada la completa urbanización al faltarle a la parcela algún servicio o sea éste deficitario.

No obstante, aquellas parcelas actuales que sufran retranqueos de sus linderos para acomodarlos a las alineaciones oficiales marcadas en los planos de ordenación de estas N.S.M., y no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación, deberán asimismo proceder a

la cesión de terrenos destinados a viales o dotaciones públicas en el correspondiente expediente de parcelación y su posterior elevación a escritura pública.

b) Unidades de Actuación: se definen estas como aquellas áreas que, dado su estado de escaso desarrollo deberán acomodarse a la ordenación detallada de establecida, proceder a la reparcelación, ceder las dotaciones públicas y aprovechamiento urbanístico y urbanizar los terrenos para su conversión en solar.

Artículo 2.1.2.- Gestión del planeamiento en suelo urbano.

El desarrollo de las Unidades de Actuación se realizará mediante el previo expediente de Delimitación de la Unidad de Actuación conforme a la definición que de las mismas se realiza en los planos y según el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

Una vez aprobada la Delimitación de la Unidad de Actuación y definido un Sistema de Actuación, el desarrollo subsiguiente se ajustará a lo dispuesto al respecto por el Reglamento de Gestión.

La Delimitación incluirá como documentación:

- Memoria justificativa de su procedencia y anexo de propietarios y superficies de fincas afectadas y definición del Sistema de Actuación.
- Plano de Ordenación de las Normas. E:1:1000.
- Plano de Gestión de las Normas. E:1:1000
- Plano de delimitación y propiedades. E:1:1000

SECCIÓN 2ª. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo 2.1.3.- Proyectos de Urbanización.

Desarrollado el sistema y una vez realizado el Proyecto de Compensación, la Reparcelación o la Expropiación, procederá redactar y aprobar el Proyecto de Urbanización. La finalidad del proyecto de urbanización será la de materializar las determinaciones del plan, mediante la construcción de los elementos que en él están previstos para desarrollar las actuaciones en las unidades de actuación. Los proyectos de urbanización podrán ser también promovidos para la adecuación o mejora del espacio público sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones de las Normas para el suelo urbano (alineaciones, rasantes, usos). En ningún caso un proyecto de urbanización podrá contener determinaciones que afecten al régimen del Suelo o de la edificación.

Los proyectos de urbanización, tanto si son redactados por los particulares, como por la Corporación u otros organismos públicos, deberán atenerse a las especificaciones técnicas que constan

en esta sección. El incumplimiento de esta Norma será motivo suficiente para provocar la suspensión de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

Los proyectos de urbanización desarrollaran unidades de actuación completas, cuando se trate de este tipo de actuaciones pero podrán establecer fases.

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

Artículo 2.1.4.- Determinaciones del Proyecto de Urbanización.

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

1. Movimiento de tierras.
2. Pavimentación de calzadas, itinerarios peatonales y cualesquiera espacios que el planeamiento fije en su documentación gráfica que hayan de ser utilizados por el público.
3. Red de distribución de agua potable y de riego.
4. Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
5. Red de distribución de energía eléctrica.
6. Red de alumbrado público.
7. Jardinería de los espacios públicos.
8. Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, papeleras).
9. Señalización vial.
10. Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.

Artículo 2.1.5.- Clases de Proyecto de Urbanización.

Los proyectos de urbanización que puedan redactarse tendrán las especificaciones técnicas propias del uso al que se destine el suelo. Se distinguen dos clases de proyectos de urbanización:

- P.R.: Para zonas residenciales.
- P.U.: Para zonas de protección del paisaje urbano (Grado de protección 4º).

Para todo lo no especificado en estas Normas, regirá la "Instrucción para la redacción de los proyectos de urbanización en la provincia de Madrid, exceptuando su término municipal", aprobada por la COPLACO el 12 de marzo de 1975, en tanto la J.E. no promulgue normativa específica sobre el particular, a partir de cuyo momento se entenderá sustituida aquélla por ésta.

Artículo 2.1.6.- Proyectos de urbanización en zonas residenciales (P.R.).

El ámbito de aplicación se referirá a zonas de ordenanza correspondientes a vivienda, con exclusión de las áreas ambientales expresamente incluidas dentro del recinto correspondiente, que se grafía en planos de protección.

a) Diseño de viales y zonas de aparcamiento descubierto.

1. Todos los trazados viarios se adaptarán, en general, a las condiciones técnicas de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y reglamento que la desarrolla, debiendo proyectarse el viario peatonal de tal manera que siempre exista, al menos, un trazado alternativo que cuente con unas dimensiones, pendientes, texturas etc. que resulten accesibles.

2. Los accesos exteriores a la unidad de actuación deberán tener una anchura mínima de 3 metros por carril en las vías principales.

3. Las calles con anchura menor a 7,5 metros carecerán de aceras y dispondrán de un tratamiento especial del solado. Las plazas de aparcamiento quedarán debidamente señalizadas —pintura vial, bancos, arbolado, etc—.

4. La anchura máxima de calzada del viario secundario no será superior a 4 metros en caso de adoptarse una disposición de calzada y acera y un sólo sentido. El diseño de la vía será de manera que impida alcanzar velocidades superiores a 30 Km/h., ya sea por su geometría o por los elementos reductores de la velocidad que puedan instalarse.

Caso de unificar al mismo nivel aceras y calzadas se diseñarán los elementos necesarios para que exista siempre una mínima separación entre vehículos y edificación de 60 cm.

5. La distancia mínima de visibilidad en los accesos a la intersección del viario principal será de 30 metros.

6. No se permitirá la instalación de espacios arbóreos cuya altura esté comprendida entre 0,75 y 2 metros para asegurar una adecuada visibilidad entre el tráfico motorizado y no motorizado.

7. La distancia entre el borde de la calzada de las vías principales y báculos de luz o arbolado será como mínimo de 0,45 metros.

8. Para las calles en que se disponga el aparcamiento en línea de 2,5 x 5 metros, este se interrumpirá cada seis plazas, haciendo avanzar la acera la correspondiente profundidad del aparcamiento en una medida no inferior a 5 metros.

9. Para las calles en que se proyecte el aparcamiento en batería, éste dispondrá de una profundidad de 4,5 ó 5 m. según se diseñe a 45 grados o 90 grados respectivamente, y de una anchura por plaza de 2,50 m. No se situarán en grupos de más de 8 vehículos, en caso de que se disponga en ambos lados de la acera, se diseñarán al tresbolillo. La separación entre dos grupos consecutivos no podrá ser nunca inferior a 1,5 metros, avanzando la acera en la profundidad anterior y dotándola obligatoriamente de arbolado.

10. Los espacios interaparcamiento en línea se destinarán preferentemente para facilitar la intersección de los itinerarios del tráfico no motorizado con las calzadas destinadas al tráfico motorizado. Estos espacios podrán destinarse igualmente para instalar elementos de amueblamiento urbano (árboles, bancos, teléfonos, etc.).

11. Todas las plazas de aparcamiento estarán señalizadas.

12. En los tramos de calzada que carezcan de plazas de estacionamiento, se dispondrán de elementos que disuadan el estacionamiento de vehículos sobre las aceras mediante la instalación de árboles, bancos, postes, etc., separados entre sí en una longitud nunca inferior a 3,5 metros y del borde de la acera una distancia nunca inferior a 0,40 metros. El bordillo dispondrá de una sobreelevación sobre la reglamentada de 5 cm.

13. El Ayuntamiento impondrá las restricciones que estime convenientes para limitar el estacionamiento frente a edificios públicos.

14. Los bordillos de las aceras dispondrán de una altura mínima sobre la rasante de la calzada más próxima de 10 cm. Todos ellos irán rebajados hasta la rasante de la calzada en todos los vados de los itinerarios para el tráfico no motorizado y dispondrán de pavimento antideslizante para permitir el paso de inválidos, coches de niños, carritos y bicicletas, respetando en cualquier caso la normativa de supresión de barreras arquitectónicas sobre este particular. Podrá ser optativo elevar la rasante de la calzada como solución alternativa a la de rebajar las aceras, y siempre que ello comporte acuerdos verticales dentro de los límites señalados por la instrucción correspondiente para vías urbanas.

15. Se recomienda la utilización de pavimentos bituminosos en la red secundaria del tráfico motorizado y en las sendas del tráfico no motorizado. Para todos los tipos de aparcamiento, se dispondrá una sobreelevación de la plataforma de estacionamiento sobre la de rodadura de 4 cm.

Se efectuará un tratamiento especial del solado que resalte la calidad estética y ambiental de los interiores de cada zona. Los Ayuntamientos podrán imponer las restricciones que estimen convenientes en la elección del tipo de firme en la red secundaria de tráfico motorizado.

16. Puede ser optativa la utilización de capas de rodadura bituminosas en las calzadas del viario principal. Salvo indicación concreta del Ayuntamiento, no se utilizarán pavimentos bituminosos en los espacios destinados a estacionar.

17. La anchura de aceras y sendas peatonales tendrá como mínimo 3 metros cuando discurra exenta por sus dos bordes o se trate de aceras de viario principal; y 2,5 metros en los demás casos, salvo que en planos, y para un determinado itinerario, se señalarán secciones diferentes.

18. En puntos singulares y por necesidad de instalación de arbolado, báculo de luz o requerimientos de disposición del estacionamiento, esta magnitud podrá reducirse a 1,80 metros en tramos de longitud inferior a 7 metros.

b) Abastecimiento y distribución de agua potable.

La red se ajustará al Pliego de Prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de aguas. Quedan prohibidas las nuevas instalaciones o renovación de tuberías fabricadas con fibrocemento.

Todos los elementos y accesorios de la red de agua potable serán normalizados, de acuerdo con las prescripciones que, en su caso, pueda establecer el Ayuntamiento.

Los conductos se dimensionarán para una presión mínima de trabajo de 7,5 atmósferas y 15 atmósferas de prueba.

El consumo medio diario para el dimensionamiento de la red se estimará en un mínimo de 200 litros por habitante.

Su construcción se ajustará a las normas que al respecto determine el Ayuntamiento.

c) Red de riego.

1. En todas las zonas de parques, jardines, plazas, calles, etc. se instalarán bocas de riego. El consumo mínimo se establece en 20 metros cúbicos por Ha. Se conectarán a la red general con sus correspondientes llaves de paso.

En cualquier caso, la distancia entre bocas se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Como distancia orientativa se recomienda 30 metros de separación.

2. Como diámetro mínimo de la red se establece el de 80 mm.
3. Cada injerto de la red general de distribución sólo podrá abastecer, como máximo, a 12 bocas de riego.
4. La boca deberá tener salida de agua a la calzada, y no deberá sobresalir de la rasante de la acera.
5. En los cruces de calzada, las conducciones se protegerán con una capa de hormigón de 30 cm de espesor.
6. El tendido de la red deberá ir, preferentemente, bajo la acera, a una profundidad mínima de 60 cm será de fundición centrifugada.
7. Las Juntas serán de enchufe y cordón, y tipo exprés para bordes y piezas especiales, u otra solución técnica de igual o superior calidad y rendimiento.
8. El timbraje de las tuberías será, como mínimo, de 15-30 atm.

d) Evacuación de pluviales y saneamiento.

1. El trazado de los perfiles de la red se efectuará para una velocidad mínima de 0,6 m/seg y una máxima de 3 m/seg. Cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado. El límite superior podrá aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres o equivalentes por la dureza de sus revestimientos.

2. El diámetro mínimo de los conductos será de 300 mm.

La capacidad de las cámaras de descarga, cuando su instalación se estime necesaria por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, será de 0,5 metros cúbicos para las alcantarillas de 300 mm. y de 1 metro cúbico para las restantes.

3. Para el cálculo del alcantarillado se tendrán presentes los coeficientes de escorrentía y pendientes de los materiales superficiales empleados en la urbanización. Respecto al porcentaje de agua de lluvia que accede al alcantarillado —que se calculará descontando de la precipitación prevista la que absorban los suelos del sector— deberá preverse la posibilidad de retraso. Se calcularán los caudales máximos para una intensidad mínima de precipitación de 77 l/seg.

4. Las juntas serán de enchufe y campana, con juntas de goma; y un anillo impermeabilizante elastómero cuando se trate de conductos tubulares.

Cuando se trate de ovoides, podrán ser “in situ”, con hormigón en masa o prefabricado en taller. En los casos en que sean de hormigón en masa, se dejará, en las dos partes interiores contiguas a la junta, un retallo que sirva para impermeabilizar ésta, mediante la introducción a presión de una cuerda embreada, rellenando el espacio aún remanente con un mástil bituminoso. Si

el ovoide fuera prefabricado, se colocará en su parte exterior una banda de goma fijada a ambas piezas concurrente en la junta. El hormigón en masa exterior rellenará el hueco entre los hastiales y las paredes de la zanja. La parte superior de la junta, sobre la bóveda, también se protegerá con un anillo de hormigón.

5. Se dispondrá de un pozo de registro en cada intersección de tubulares o en cada cambio de dirección o de rasante y uno, como máximo, cada 30 metros.

6. Se dispondrá un absorbadero en cada esquina de cruce de calle y uno cada 30 metros. Se normalizarán con pozos con arenoso, según la importancia de las calles y sus condiciones topográficas de anchura y pendiente.

7. Toda acometida de aguas residuales o pluviales se hará a un pozo de registro.

8. En aquellos casos en los que sean necesarias se dispondrá, en cada inicio de ramal o tramo de red; una cámara de descarga, de 500 litros para las alcantarillas de 30 cm de diámetro, y de 1000 litros para las restantes.

9. La profundidad mínima de los tubulares de desagüe será de 120 cm de espacio. Reposarán en cama de arena de 10 cm de espesor, y estarán protegidos en los cruces de calzada por una capa de hormigón de 30 cm de espesor.

10. Las acometidas domiciliarias a los pozos de registro irán dotadas de su correspondiente sifón.

e) Suministro de energía eléctrica.

1. El cálculo de las redes de distribución se efectuará para una dotación por vivienda de 5 Kw.

2. La distribución en baja tensión será de 380/220 voltios previa autorización de la Delegación de Industria. El tendido de los cables será subterráneo, situándose los conductores en zanjas a una profundidad de 0,40 m mínimo. Su sección será superior a 6 mm².

3. La distribución en alta tensión se efectuará asimismo mediante cables subterráneos.

4. Los centros de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán diseñarse en consonancia con las características arquitectónicas de las viviendas circundantes, con algunas de las cuales pueden ser medianeras.

Se adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer tolerable la instalación a los vecinos.

f) Alumbrado público.

1. Las vías públicas deberán tener los niveles de iluminación que se expresan a continuación. Dichos niveles se consideran en servicio, por lo que en la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un 30 por ciento al señalado en cada caso.

Travesías: 18 lux, con un coeficiente de uniformidad de 0,3. La altura de las luminarias sobre calzada será de un mínimo de 8 m, y la separación de la base del poste del límite exterior del bordillo será de 60 cm. Otras vías principales: Id. anterior, pero con nivel = 15 lux.

Vías secundarias: 10 lux, con un coeficiente de uniformidad de 0,2; altura mínima de 3,5 m y separación de 60 cm.

Se admite brazo adosado a fachada. Sendas peatonales: 7 lux, con un coeficiente de homogeneidad de 0,12; altura mínima de 3,5 m. Se admite báculo adosado a fachada.

2. Los cables irán entubados, en conducción doble de polivinil-cloruro; cada luminaria irá servida por sistema bifásico independiente. Serán cerradas, herméticas y con equipo incorporado.

En las zonas ajardinadas, el modelo elegido será resistente a los impactos. Los conductores de alimentación a luminarias irán alojados en zanjas y protegidos con tubo de PVC.

3. Los centros de mando se instalarán preferentemente junto a los transformadores; en la caseta de la Compañía cuando haya espacio, o en armarios metálicos galvanizados. Contarán con un mando manual y automático, dotado de reloj y de célula fotoeléctrica. El reloj permitirá establecer circuito permanente, o de noche entera, o circuito reducido, o de media noche. Todos los centros de mando llevarán equipo de medida activa, cerradura homologada por la Compañía y tomas de tierra adecuadas.

4. La carga nominal prevista en voltiamperios será de 1,8 veces la potencia en vatios de la lámpara o tubo de descarga. Además, se tomarán las medidas necesarias para la compensación del factor de potencia, cuando el sistema de alumbrado que se utilice lo requiera.

El mínimo factor de potencia será de $\cos=0,95$.

5. Todos los báculos, columnas y apoyos accesibles que soportan las luminarias, estarán unidos a tierra a través de una línea general y placas de cobre de 500x500x2 mm, en arqueta registrable, con marco y tapa de fundición.

6. Cuando el alumbrado de una calle esté previsto mediante brazo adosado a fachada, los proyectos de ejecución de los edificios que se pretendan ejecutar en dicha calle incluirán un tubo de acero, de la sección que señalen los servicios técnicos municipales, que discurrirá empotrado en la fachada desde la acera

hasta el punto previsto por el Ayuntamiento. Por él se pasará la acometida del alumbrado público.

g) Red de canalizaciones telefónicas.

Se aplicará la normativa de la Compañía Telefónica Nacional de España. En cualquier caso, todo nuevo tendido de línea deberá discurrir por canalización subterránea.

h) Jardinería de espacios públicos.

1. Se establece con carácter obligatorio la inclusión en los proyectos de urbanización, de jardinería en todos los espacios de uso público.

2. El arbolado de alineación en las aceras se plantará con una separación media de 6 m. Serán de fuste recto hasta una altura de 3 m.

3. En los espacios de jardín se procurará que las especies sean adecuadas al clima de La Vera. Se drenarán los espacios pisables para evitar la formación de charcos.

4. El tamaño mínimo de los árboles ha de ser de 2 m de altura para especies de hoja perenne y de 16 cm mínimos de perímetro de tronco a 1 m del Suelo en las de hoja caduca.

Artículo 2.1.7.- Proyectos de urbanización en zonas de protección del paisaje urbano (PU).

En zonas de ordenanza correspondiente a los cascos incluidos en la delimitación que se grafía en planos.

a) Diseño de viales y zonas de aparcamiento descubierto.

1. Los nuevos trazados viarios tenderán a adaptarse, en general, a las condiciones técnicas de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y reglamento que la desarrolla, procurando proyectar el viario peatonal de tal manera que exista un trazado alternativo que cuente con unas dimensiones, pendientes, texturas, etc. que resulten accesibles.

2. En el diseño de las vías para el tráfico rodado, se tendrá en cuenta un ancho mínimo de 2,5 metros por carril; estableciéndose, por tanto, de un sentido aquellas calles cuyo ancho de calzada sea inferior a los 5 metros.

El plinto de los bordillos de las aceras será de 14 cm., y serán de granito labrado o material similar (bordillos prefabricados de calidad extra).

3. En calles de ancho inferior a 7 metros, se adoptará una disposición en la que no exista solución de continuidad entre el acerado y la calzada, sino únicamente una distinción de ambos

espacios en base a la propia textura de los materiales. En estos casos se utilizarán materiales distintos de los bituminosos para la pavimentación del espacio público.

4. No se permitirá el aparcamiento en batería más que en calles o espacios urbanos con una anchura mínima entre alineaciones de 11,5 metros. En este caso, la anchura mínima de la acera contigua a la batería será de 3 metros.

5. Las plazas de aparcamiento, debidamente señalizadas, no superarán consecutivamente las seis unidades. A continuación, se hará avanzar la acera hasta la calzada, en todo el ancho del aparcamiento, en una longitud mínima de 2 metros.

6. En las calles, se establecerán barbacanas en las aceras para paso de peatones y discapacitados, en todos los cruces, de conformidad con la normativa de supresión de barreras arquitectónicas.

b) Abastecimiento y distribución de agua potable.

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones relativas a los proyectos de urbanización tipo PR, anteriormente descritos.

c) Red de riego.

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones relativas a los proyectos de urbanización tipo PR, anteriormente descritos.

d) Evacuación de pluviales y saneamiento.

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones relativas a los proyectos de urbanización tipo PR.

e) Suministro de energía eléctrica.

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones relativas a los proyectos de urbanización tipo PR anteriormente descritos.

f) Alumbrado público.

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones relativas a los proyectos de urbanización tipo PR anteriormente descritos, con la siguiente adenda:

Las luminarias serán tipo farol, de acuerdo con el modelo que fije el Ayuntamiento; se prohíbe la utilización de lámparas de vapor de sodio, fluorescentes y todas aquellas que alteren las tonalidades naturales de la luz. Se procurará la instalación de lámparas incandescentes o en su defecto de vapor de mercurio de color corregido.

g) Red de canalizaciones telefónicas.

Se aplicará la normativa de la Compañía Telefónica Nacional de España. Se prohíben las conducciones vistas grapadas por fachada.

Será necesario disponerlas bajo canalización subterránea o empotradas en las fachadas de las edificaciones.

h) Jardinería de espacios públicos.

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones relativas a los proyectos de urbanización tipo PR.

Artículo 2.1.8.- Documentación y condiciones.

a) El proyecto de urbanización contendrá, como mínimo, la siguiente documentación:

1. Copia de los documentos de planeamiento que sean precisos para justificar la exacta adecuación del Proyecto de Urbanización al mismo.

2. Memoria descriptiva con justificación detallada de los cálculos de las redes de servicio, del cumplimiento de la normativa aplicable al proyecto que figura en este documento, y descripción exacta de los materiales a emplear.

3. Cuantos planos sean necesarios para la total definición de las distintas unidades a construir, agrupados en dos bloques: a) de información y b) de proyecto.

4. Presupuestos, con sus correspondientes mediciones.

5. Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas que regirá en la ejecución de obras e instalaciones.

6. Cronograma de tiempos y costos, especificando plazos para la ejecución de los servicios mínimos (art. 59 RG) para que puedan iniciarse las obras de edificación, y plazo de garantía de las obras de urbanización.

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

c) No se permitirá, en ningún caso, la edificación en cualquier parcela si no se cumplen con anterioridad o simultáneamente con las garantías precisas los siguientes requisitos:

1. Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro de la unidad de actuación y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.

2. Haber instalado los servicios mínimos necesarios para que la parcela pueda cumplir la condición de solar.

3. Que las cesiones que en derecho correspondan, hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento, lo cual se acreditará mediante la correspondiente certificación registral.

Artículo 2.1.9.- Ejecución de las obras de urbanización.

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

b) No obstante lo expuesto en el apartado anterior, en ningún caso podrán ocuparse las obras de edificación sin que previamente se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- Realización de las vías de acceso dentro de la unidad de actuación y el enlace con los servicios generales de la ciudad.
- Instalación de los servicios mínimos.

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

De dicha recepción se levantará Acta, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que en ningún caso podrá ser inferior a un año.

Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción provisional, y de resultados del mismo se concluirá levantando Acta de Recepción definitiva, así como la incorporación a la ciudad de los Servicios de la urbanización. En dicho momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización o en su caso, empresa constructora, la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la aprobación o licencia del Proyecto de Urbanización, se hubiere acordado.

CAPÍTULO 2. EL SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN

SECCIÓN 1ª. PLANEAMIENTO EN EL SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN.

Artículo 2.2.1.- Requisitos para las actuaciones.

El suelo apto para la urbanización se desarrolla en un sector de planeamiento que constituirá un área de reparto y se desarrollará igualmente por un único plan parcial. El Plan Parcial puede dividirse en polígonos o unidades de actuación según las especificaciones contenidas en los mismos o previamente a su gestión.

El plan parcial será redactado y ejecutado de acuerdo con las condiciones particulares que se establecen en el Anexo de las presentes Normas.

Se establecen las siguientes condiciones generales para la redacción de los planes parciales:

a) Los planes parciales respetarán, en su diseño, la ordenación que pueda preverse en la documentación gráfica.

b) Podrán admitirse pequeñas modificaciones derivadas de la existencia de una mayor información sobre el terreno, de una más exacta distribución de las superficies derivadas del cambio de escala o de algún dato excepcional no contemplado en las N.S.M. respecto de la superficie consignada en las condiciones particulares del sector. Cuando sea necesario proceder a este tipo de modificaciones, el Ayuntamiento habrá de autorizarlas antes de admitir a trámite el documento de planeamiento.

c) Los planes parciales habrán de redactarse con el suficiente grado de detalle como para hacer innecesaria la posterior tramitación de estudios de detalle. La escala mínima de la documentación gráfica será 1/1000 para los planos de ordenación.

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

d) Las ordenanzas de los planes parciales podrán ampliar el contenido de estas normas urbanísticas, pero deberán respetar su criterio y terminología para facilitar la uniformidad normativa de los diferentes documentos de planeamiento.

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

f) La Memoria de los Planes Parciales deberá exponer con claridad el aprovechamiento del P.P., que debe coincidir con el especificado para el mismo en estas normas.

Artículo 2.2.2.- Gestión del planeamiento parcial.

El desarrollo deberá realizarse siempre por polígonos o unidades de actuación que, si no estuviere contenido en el P.P., deberá realizarse mediante el procedimiento establecido en la legislación urbanística. Igualmente en este procedimiento, se fijará el sistema de actuación no previsto en el P.P. o, en su caso, podrá proponerse la modificación del sistema.

El contenido de la Delimitación será el especificado para la gestión del Suelo Urbano, así como, el contenido de los instrumentos de gestión (Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación) a lo determinado en el Reglamento de Gestión.

SECCIÓN 2ª. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Artículo 2.2.3.- Proyectos de urbanización: requisitos mínimos, documentación.

Las determinaciones de planeamiento del P.P. se materializarán en uno o varios proyectos de urbanización por polígonos completos del plan parcial, los cuales serán redactados bien por los servicios propios municipales o intermunicipales, bien por los particulares.

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

El proyecto de urbanización no se aprobará hasta tanto no haya aprobación definitiva para el P.P. y para el proyecto de compensación, reparcelación o expropiación.

El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones precisas para las redes y servicios necesarios para la unidad, así como los necesarios para conexión, o en su caso, ampliación de los servicios existentes en el momento de su desarrollo.

El contenido y especificaciones técnicas se ajustarán a lo prevenido para el Suelo Urbano en el artículo 2.1.3 y siguientes.

CAPÍTULO 3. EL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª. ACTUACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 2.3.1.- Régimen.

Las actuaciones en esta clase de suelo estarán sujetas a los derechos, procedimiento y tramitación previsto en el art. 43 del Reglamento de Gestión Urbanística y en el art. 16 del T.R.L.S./92 y en todo caso con sujeción a las especificaciones de la clave correspondiente.

Artículo 2.3.2.- Categorías y tipos

Se definen las siguientes categorías y tipos:

Categoría A) Suelo no Urbanizable de Especial Protección, con los tipos:

- Especial protección ecológica
- Especial protección paisajística
- Especial protección hidrológica
- Especial protección de las carreteras

Categoría B) Suelo no urbanizable de protección, con los tipos:

- Protección agrícola
- Protección del ecosistema de la dehesa
- Protección común o inadecuación para desarrollo urbano

Artículo 2.3.3.- Clases de usos.

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

1. Usos permitidos: son aquellos usos o actividades cuya implantación únicamente precisan de la licencia municipal sin trámites previos o aquellos otros en los que el Ayuntamiento, de conformidad con estas N.S.M debe intervenir, al menos, como órgano consultivo, según la siguiente clasificación:

— a) Usos o actividades sujetas a licencia municipal: son aquellos que se encuentran previstos por la legislación urbanística y que puedan encuadrarse en:

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de la Consejería de Agricultura. Además de lo anterior deberán estar permitidas por estas N.S.M. según la ordenanza prevista para cada categoría y tipo definido.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las vías públicas.

— b) Usos o actividades sujetas a permiso municipal: son aquellos usos o actividades agropecuarias no incluidas en el apartado anterior, pero que tiene una incidencia significativa en el medio ambiente que se pretende proteger.

2. Usos autorizables: son aquellos usos o actividades para cuya implantación precisan con anterioridad a la licencia municipal proceder al trámite previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión, esto es, aprobación previa de la Comisión Regional de Urbanismo de la Junta de Extremadura, información pública de quince días y posterior aprobación o denegación por este mismo órgano. Dichos usos, según la legislación urbanística deben encuadrarse en los siguientes:

— Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

— Edificios aislados destinados a vivienda familiar en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

3. Usos incompatibles o prohibidos: serán aquellos para los que en todo caso exijan una transformación de la naturaleza jurídica de esta clase de suelo con anterioridad a cualquier otra autorización y licencia.

Artículo 2.3.4.- Núcleo de población.

Quedarán prohibidas las edificaciones cuya construcción supusiere el peligro de formación de un núcleo de población, entendiéndose como tal cualquier asentamiento de tres o más edificaciones de uso diferente al agropecuario que queden inscritas dentro de un círculo de 300 metros de diámetro, en suelo no urbanizable salvo en el caso de que se hallen dentro de los que se definen en el Capítulo 5 del Título 5 de estas Normas.

Para aquellos casos en los que se prevé la posibilidad de levantar edificaciones en esta clase de suelo, las condiciones particulares que regulan la posibilidad de construcción constan en el Título 5 de estas normas, en las que se ordenan las características de los edificios que hayan de emplazarse en el medio rural.

Además de las actuaciones descritas, se considera que dan lugar a la formación de núcleo de población las actuaciones que se describen a continuación, por lo que quedan prohibidas en suelo no urbanizable, excepción hecha de los casos previstos en el artículo 20 de la Ley 6/98:

- a) Parcelaciones en contra de lo establecido para cada clave de suelo no urbanizable en el Título 5 de estas Normas.
- b) Sistema de trazados de redes viarias propios de zonas urbanas.
- c) Redes de servicio ajenas al uso agrícola, excepto aquellas relativas a la Ordenanza Fiscal nº 10 reguladora del Precio Público de suministro de agua.
- d) Edificaciones agrícolas cuya tipología constructiva permita su transformación en edificio residencial por plantas.

No obstante lo anterior, las edificaciones o instalaciones existentes fehacientemente con anterioridad a la vigencia de estas N.S.M. y que hayan sido autorizadas o hubieren podido ser autorizables en su momento conforme al anterior régimen, no serán consideradas fuera de ordenación mientras subsista la actividad para la cual obtuvieron o pudieren haber obtenido la correspondiente autorización, debiendo legalizar su situación en este último caso. Quedan excluidas de la citada excepción aquellas edificaciones o instalaciones que previo expediente concreto incoado por el Ayuntamiento de oficio o instancia de

parte, sea declarado manifiestamente incompatible con las determinaciones y criterios fundamentales de las presentes N.S.M.

TÍTULO 3: RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. EL SUELO URBANO.

SECCIÓN 1ª. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO

Artículo 3.1.1.- Derechos generales.

Los derechos de los propietarios de Suelo Urbano:

- a) Edificar sobre su solar de acuerdo con lo dispuesto por estas Normas Subsidiarias o a completar la urbanización para que adquiera tal condición.
- b) La distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.
- c) El establecimiento de usos provisionales en el suelo de su propiedad, siempre y cuando no sean incompatibles con las disposiciones de las N.S.M. o con otras disposiciones municipales.
- d) en general, todos los recogidos en la legislación vigente sobre la materia.

Artículo 3.1.2.- Deberes generales.

Son deberes de los propietarios del Suelo Urbano:

- a) Edificar los solares en el plazo en el que se establezca por el Ayuntamiento en los términos previstos por la Ley, y en su caso, además a completar la urbanización a su costa para adquirir tal condición.
- b) Efectuar las cesiones gratuitas que se desprenden de la ejecución del Plan, si estuvieren afectados por alguna de las actuaciones propuestas, así como el aprovechamiento correspondiente.
- c) Costear la urbanización que les pudiere afectar, en función de las actuaciones previstas.
- d) Mantener los solares vallados y en el debido estado de limpieza y decoro en tanto no hayan de ser edificados. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiese a sus obligaciones. Podrá ser exigida esta obligación a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que está siendo incumplida.

SECCIÓN 2ª. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS.

Artículo 3.1.3.- Derechos y deberes generales.

Son derechos generales de los propietarios de edificios:

a) La potestad de implantar cualquier uso admitido por estas Normas Urbanísticas para la zona en la que esté enclavado.

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

Son deberes generales de los propietarios de edificios:

El mantenimiento en las debidas condiciones de ornato y decencia.

El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si este no atiende a sus obligaciones. El deber de conservar puede ser exigido, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que se está incumpliendo dicho deber, de acuerdo con el procedimiento establecido en la sección 3 de este capítulo.

SECCIÓN 3ª. CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 3.1.4.- Conservación de la edificación.

1º Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 19 de la Ley 6/98, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

2º Emitido el informe técnico a que hace referencia el apartado anterior, el Alcalde, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

3º A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria.

4º La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas.

5º Notificado a los interesados el decreto a que hace referencia el artículo anterior con expresión de los recursos pertinentes y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

6º A la vista de este informe el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria. En el caso de urgencia las obras se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones que figure en el oportuno concurso.

Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza a la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

Asimismo se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

7º Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

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

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifique en la Sección siguiente.

Artículo 3.1.5.- Estado ruinoso de los edificios.

1º Aquellos edificios que señalen con los Grados de Protección 1º y 2º quedarán exceptuados de la aplicación del régimen general de edificación forzosa y de concesión de licencias de derribo, por lo que la declaración de estado ruinoso no implica necesariamente el derribo, según determina el artículo 35 de la Ley del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

2º La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3º Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad. El valor actual del edificio se obtendrá en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad, estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor.

El valor de reposición, que se calculará según los costes que, para el momento de la valoración se consideren normales en el mercado de la construcción y los coeficientes correctores en función de la Normativa técnica de valoraciones catastrales.

4º Para los bienes con los grados de Protección 1º, 2º y 3º que pudieran ser declarados en ruina, únicamente se permitirá la demolición de aquellos elementos protegidos que justificadamente desde el punto de vista técnico se demuestre la imposibilidad de estabilizar y consolidar su estado de deterioro y siempre que la misma vaya encaminada a la restauración o reconstrucción de dichos elementos.

5º El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

6º La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada, siguiendo el procedimiento establecido en el Artículo 17 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

7º Los informes técnicos relativos a las declaraciones o dictámenes periciales constará de las siguientes partes:

a) Descripción del edificio.

b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.

c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas del mismo.

d) Valoración del edificio.

e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio.

f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.

g) Conclusión y propuesta.

8º El Ayuntamiento resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición, salvo en los supuestos de edificios protegidos con los Grados de protección 1º y 2º, cuya orden, en su caso, debe apreciar la Consejería de Cultura, a la cual se le remitirá lo actuado. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

c) Declarar que, aun existiendo ruina en una parte del inmueble, ésta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.

d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate.

En los dos últimos casos del número anterior, el acuerdo determinará las obras necesarias que deba realizar el propietario.

9º Cuando alguna construcción estuviere en estado ruinoso y existiera peligro inminente de daños para las personas por colapsos estructurales o de elementos, el Ayuntamiento demolerá aquellos elementos estrictamente necesarios para preservar la seguridad pública y sin necesidad de audiencia del propietario o moradores.

10º En los supuestos de urgencia y peligro, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente en la que será necesario el informe de los técnicos de los Servicios Municipales correspondientes.

CAPÍTULO 2. EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 3.2.1.- Derechos generales.

Los propietarios de suelo clasificado como apto para urbanizar tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

Artículo 3.2.2.- Deberes generales.

Son deberes de los propietarios del Suelo apto para urbanizar los siguientes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- b) Costear y en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo urbanizado correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente.
- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

CAPÍTULO 3. EL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SNU.

Artículo 3.3.1.- Derechos y deberes.

1º Son derechos de los propietarios de SNU:

- a) Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.
- b) Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas

de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 9 de la Ley 6/98. A estos efectos se entenderán como actuaciones de interés público aquellas que se encuentren permitidas por estas N.S.M. en el Suelo no Urbanizable.

2º Son deberes de los propietarios de SNU:

- a) Mantener en condiciones de limpieza, decoro y normal aprovechamiento agrario sus terrenos.
- b) Mantener la cubierta del suelo, la vegetación y el paisaje autóctono o tradicional de los terrenos y, en general, cumplir las normas de protección sobre medio ambiente.
- c) Velar por los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos existentes en el medio rústico y, en todo caso, cumplir con las normas de protección existentes al respecto.

TÍTULO 4: TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

SECCIÓN 1ª. ACTOS Y SUJETOS SOMETIDOS A CONCESIÓN DE LICENCIA

Artículo 4.1.1.- Actos sujetos a licencia

Quedan sometidos a la concesión de licencia todos los actos comprendidos en el art. 1 del RD de acuerdo con la tramitación que se expresa en las secciones subsiguientes.

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

SECCIÓN 2ª. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, INSPECCIÓN Y PUBLICIDAD

Artículo 4.1.2.- Modalidades de tramitación.

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

- Tramitación abreviada.
- Tramitación normal.
- Tramitación especial.
- Tramitación previa ante la Junta de Extremadura.

Artículo 4.1.3.- Licencias TI (Tramitación abreviada).

Se trata de licencias que afectan a obras de pequeña entidad, que no precisan de responsable facultativo para la ejecución de

los trabajos que amparan. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, acompañadas de informe de los servicios técnicos municipales o, en su caso, intermunicipales, y concedidas por decreto de la Alcaldía (art. 9, Reglamento de Servicios de la Corporación Local).

Artículo 4.1.4.- Licencias T2 (Tramitación normal).

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

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

Artículo 4.1.5.- Licencias T3 (Tramitación especial)

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

Cuando la licencia afecte a aspectos que configuren elementos fundamentales de la ciudad o altere las condiciones estéticas a las que, en virtud de estas Normas, pueda estar sometida una edificación, la Corporación podrá recabar informes complementarios de aquellas personas, organismos o instituciones que sean competentes para asesorar en la materia de la que se trate. Dichos informes no tendrán carácter vinculante aunque se relacionarán en el Acta de la sesión en la que se adopte el acuerdo pertinente. No obstante serán vinculantes los informes de aquellos organismos oficiales que según la legislación vigente deban serlo, en especial el emitido en relación con bienes protegidos por la Consejería de Cultura.

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

Artículo 4.1.6.- Licencias T4 (Tramitación previa ante la J.E.)

Se trata de licencias que, en virtud de la ubicación del acto que amparan, hayan de tramitarse después del procedimiento previo establecido en el art.16.3 del RG.

Artículo 4.1.7.- Exacciones

El Ayuntamiento procederá a la fijación de las exacciones que se estimen oportunas en concepto de derechos de licencia. El Ayuntamiento podrá graduar la cuantía de las exacciones en función de la mayor complejidad en la tramitación de las licencias.

Artículo 4.1.8.- Inspección.

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

1º Una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento con ocho días de antelación el inicio de las obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los servicios técnicos municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.

2º Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los servicios técnicos municipales, estos emitirán un certificado dentro de los quince días siguientes a la comunicación del propietario al Ayuntamiento. Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo Previo. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco reglamentario del RD.

3º Si hubiere lugar, en el acta de replanteo previo se relacionarán los árboles existentes, su porte y proyección y todas las características que colaboren a definir su estado actual. Se hará constar la obligatoriedad de su conservación, o en su caso, las talas parciales que el Ayuntamiento autorice. Se fijarán medidas para su protección durante las obras, las cuales habrán de ser adoptadas antes del inicio de las mismas.

4º A partir del momento de la firma del documento expresado en el apartado anterior pueden dar comienzo las obras. En la oficina de obras o en sitio próximo y accesible, existirá un ejemplar de proyecto visado por el Ayuntamiento, y modelo municipal acreditativo de la licencia obtenida en la valla de la obra.

5º Las modificaciones que deban introducirse en el proyecto se ajustarán a la tramitación prevista para su formación, en todo lo que las afectare.

Artículo 4.1.9.- Publicidad.

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

Las obras emplazadas en el medio rural quedan afectadas por esta obligación.

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

Artículo 4.1.10.- Caducidad y renovación de la licencia.

Las licencias poseen un período de vigencia de seis meses, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 17 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística, evacuada por la J.E. La renovación de una licencia se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución) siempre que no se modifiquen sus características.

La licencia entra en vigor en la fecha posterior a la firma del Acta de Replanteo Previo a la que se refiere el artículo 4.1.8 de esta Sección, a efectos del cómputo de su vigencia.

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

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

CAPÍTULO 2. LICENCIAS EN SUELO URBANO

SECCIÓN 1ª. PARCELACIONES

Artículo 4.2.1.- Requisitos.

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

Artículo 4.2.2.- Documentación.

Se presentarán los siguientes documentos:

- a) Fotocopia de la zona del Plano Catastral en la que se ubique la parcela cuya división se pretende.
- b) Plano en el que se exprese la división o reordenación Catastral propuesta.
- c) Memoria en la que se justifique la superficie y dimensiones de las parcelas iniciales y de las resultantes.

Artículo 4.2.3.- Tramitación.

Se otorgará licencia tipo T2 (Tramitación normal) a las solicitudes de parcelaciones en suelo urbano.

Artículo 4.2.4.- Vigencia.

La licencia de parcelación en suelo urbano tendrá vigencia indefinida.

SECCIÓN 2ª. DERRIBOS.

Artículo 4.2.5.- Requisitos.

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

No se podrá derribar un edificio protegido en los grados 1º, 2º y 3º, salvo declaración previa de su estado ruinoso y siempre que se haya apreciado la justificación de demolición conforme al apartado 4º del artículo 3.1.5.

Una vez obtenida la declaración de ruina, si se encuentra en zona sometida a protección ambiental, será requisito para obtener la licencia de derribo asegurar suficientemente ante el Ayuntamiento, mediante el levantamiento de un Acta, el compromiso de reposición de los elementos ornamentales recuperables, los cuales serán relacionados en el Acta. En estos casos, el proyecto de obra nueva deberá justificar claramente la reutilización de los susodichos elementos, que habrán de quedar almacenados en lugar seguro e inspeccionable por el Ayuntamiento.

Artículo 4.2.6.- Documentación.

Se precisa la siguiente documentación:

- a) Proyecto de derribo, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.
- b) Proyecto básico de obra nueva, visado por el Colegio Oficial que corresponda.
- c) Acta de acopio de los elementos ornamentales recuperables, en al caso de que los hubiere.
- d) Foto documentación del edificio a derribar.

Artículo 4.2.7.- Tramitación.

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

Artículo 4.2.8.- Vigencia.

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

SECCIÓN 3ª. VACIADOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS.**Artículo 4.2.9.- Requisitos.**

Para la concesión de una licencia de este tipo es preciso que la parcela esté libre de edificaciones excepto de aquellas que se vayan a mantener y no contravengan el resto de la normativa del plan y tenga la condición de solar.

Artículo 4.2.10.- Documentación.

Se requieren los siguientes documentos:

- a) Plano con la alineación oficial del solar o, en su defecto, fotocopia del Plano Catastral.
- b) Proyecto de Ejecución visado por el Colegio Oficial correspondiente a técnicos autorizados legalmente para dirigir esta clase de obras.

Artículo 4.2.11.- Tramitación.

Procede la tramitación de licencia tipo T2 (normal).

Artículo 4.2.12.- Vigencia.

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

SECCIÓN 4ª. APEOS.**Artículo 4.2.13.- Requisitos.**

Si se trata de apeos derivados de la ejecución de obras necesarias pero no causadas por patología en la edificación, los mismos requisitos que para obras de reforma (Sección 9). Si se trata de apeos necesarios para asegurar fallas estructurales de súbita aparición, se estará a lo dispuesto a continuación.

Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apeo la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos, que ocasione el apeo, sin perjuicio de que puedan repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

Si se trata de un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo de forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente a los Servicios Técnicos Municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Arquitecto Municipal exigirá a quien corresponda, que se realicen los apeos u obras que estime necesario.

Artículo 4.2.14.- Documentación.

En cualquier caso, se exigirá proyecto firmado por técnico legalmente capacitado para este tipo de obras, y visado por el Colegio Oficial que proceda, así como el correspondiente volante de Dirección Facultativa, igualmente visado.

Artículo 4.2.15.- Tramitación.

Procede la tramitación de licencia tipo T2 (normal).

Artículo 4.2.16.- Vigencia.

4.44. La licencia de apeo tendrá una vigencia de seis meses hasta el inicio del mismo.

SECCIÓN 5ª. VALLADOS.**Artículo 4.2.17.- Requisitos.**

Deberá solicitarse licencia de vallado para ejecutar este tipo de obra de un solar, tanto en el caso de irse a realizar inmediatamente una obra nueva como en el caso de que se trate simplemente de un vallado indefinido, en tanto se construye la obra principal.

En cualquier caso, en toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial.

En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 1 metro de ancho para peatones.

Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

Artículo 4.2.18.- Documentación.

Será necesario presentar un presupuesto de la valla y un croquis de su situación y sistema constructivo. El Ayuntamiento podrá exigir la construcción de vallas normalizadas, de acuerdo con el diseño que faciliten los servicios técnicos municipales.

Artículo 4.2.19.- Tramitación.

Procede la tramitación de licencia tipo T1 (abreviada).

Artículo 4.2.20.- Vigencia.

La licencia de vallado tendrá una vigencia de seis meses hasta el inicio del mismo si se refiere a un solar sobre el que no se prevean obras inmediatas; y una vigencia igual a la de la licencia que ampare la obra que se trata de proteger en todos los demás

casos, si la licencia de vallado se hubiere tramitado independientemente de aquélla.

SECCIÓN 6ª. OBRA NUEVA EN EL CONTINUO URBANO.

Artículo 4.2.21.- Requisitos.

Será necesario para optar a la licencia de obra nueva que el terreno tenga la condición de solar, o cumpla con las condiciones previstas en los art.40 y 41 del R.G.

Asimismo, será necesario que no exista ningún solar colindante que sea inedificable. En este caso, el Ayuntamiento iniciará el correspondiente reparcelatorio.

Artículo 4.2.22.- Documentación.

Se exigirá la siguiente documentación:

- a) Proyecto de ejecución, redactado por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- b) Volante de dirección facultativa, visado por el Colegio Oficial que corresponda.
- c) Si se trata de un inmueble destinado específicamente a una característica determinada, autorización de apertura si fuera procedente, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales.
- d) En cualquier caso, y para aquellos usos conocidos distintos del residencial, explicación clara de su índole, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.
- e) Cuando la licencia se refiera a un edificio comprendido en ámbitos especiales (casco histórico), será necesario presentar la documentación específica justificativa de haber dado cumplimiento a las determinaciones del plan para dichas áreas, según el modelo municipal correspondiente, y de acuerdo con lo dispuesto al respecto en el Título 5 de estas Normas.
- f) En todos los casos se adjuntará a la documentación un calendario de ejecución de las obras.

Artículo 4.2.23.- Tramitación.

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

Artículo 4.2.24.- Vigencia.

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

SECCIÓN 7ª. URBANIZACIÓN DE ELEMENTOS AISLADOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Artículo 4.2.25.- Requisitos.

Las obras incluidas en un proyecto de urbanización podrán comen- zarse tan pronto el mencionado proyecto reciba aprobación definitiva.

Artículo 4.2.26.- Documentación.

Deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Proyecto de urbanización, suscrito por técnico legalmente faculta- do para este tipo de proyecto y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Deberá venir desglosado por capítulos independien- tes para cada clase de obra o servicio.
- b) Volante de Dirección Facultativa, visado por el Colegio Oficial que proceda.
- c) Fianza por valor del 30 por cien de las obras a realizar, consti- tuida en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local.
- d) Compromiso escrito, por parte del promotor, de realizar a su cargo las pruebas o ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Artículo 4.2.27.- Tramitación.

Los proyectos de urbanización se aprobarán por el Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 el R.P. cuando se traten de Unidades de Actuación, concediéndose licencia en otro caso o aprobación municipal si de tratarse de un proyecto de propia iniciativa.

En el supuesto de obras de urbanización colindantes con el SNU- EPH o en la zona de policía de los cauces públicos (100 m de ancho a partir del cauce), el Proyecto de Urbanización deberá contar con la autorización pertinente de la Confederación Hidro- gráfica del Tajo.

Artículo 4.2.28.- Vigencia.

La vigencia de una aprobación o licencia de un proyecto de urbanización será de seis meses hasta el inicio de las obras.

SECCIÓN 8ª. OBRA NUEVA EN UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Artículo 4.2.29.- Requisitos.

Será necesario para poder obtener licencia de obra nueva en unidades de actuación que previamente la urbanización de los mismos cumpla con lo dispuesto en los art. 40 y 41 del R.G. Asimismo, si se tratare de una licencia en una unidad de actua- ción, deberán haber formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes.

Artículo 4.2.30.- Documentación.

Se presentará la siguiente documentación:

- a) Proyecto de ejecución suscrito por técnico legalmente autoriza- do y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- b) Volante de Dirección Facultativa, visado por el Colegio Oficial que proceda.
- c) Si se trata de un inmueble destinado específicamente a una característica determinada, autorización de apertura si fuera procedente, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales.
- d) Justificación de la formalización de las cesiones obligatorias de suelo y dotacionales.
- e) En todos los casos se adjuntará a la documentación un calen- dario de ejecución de las obras.

Artículo 4.2.31.- Tramitación.

Las licencias de obra nueva en enclaves serán del tipo T2 (normal) o T3 (especial) si las actividades pudieran irrogar perjuicios a terce- ros. Si se presentan los proyectos a trámite simultáneamente con el proyecto de urbanización, la validez de la licencia queda condiona- da al cumplimiento previo de lo previsto en el art. 4.2.27.

Artículo 4.2.32.- Vigencia.

La vigencia de la licencia será de seis meses hasta el inicio de las obras.

SECCIÓN 9ª. REFORMAS EN EDIFICIOS NO CATALOGADOS.

Artículo 4.2.33.- Requisitos.

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

Artículo 4.2.34.- Documentación.

Si la reforma no afecta a elementos estructurales y/o fachadas, el expediente aportará planos con el grafismo necesario para distin- guir claramente entre los elementos que se añaden y los que se suprimen. Asimismo se adjuntará un presupuesto de las obras.

Si la reforma afecta a elementos estructurales, y/o a las fachadas, se presentará proyecto suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se reco- ja la información expuesta en el artículo anterior. Asimismo, se

exigirá volante de Dirección Facultativa, Visado por el Colegio Oficial que proceda.

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

Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y si procediera, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Servicio de las Entidades Locales. En cualquier caso, la alteración de uso vendrá claramente expuesta en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

Artículo 4.2.35.- Tramitación.

Procede tramitación T1 si no afecta a elementos estructurantes y T2 (normal) si no hay alteración de uso o este no supusiera incidencia en terceras personas. En caso contrario, la tramitación será del tipo T3 (especial), con citación personal a los eventuales perjudicados.

Artículo 4.2.36.- Vigencia.

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

SECCIÓN 10ª. REFORMA Y/O OBRA NUEVA EN EDIFICIOS CATALOGADOS Y ÁREAS PROTEGIDAS.

Artículo 4.2.37.- Requisitos.

Se estará a los necesarios para reformas en edificios no protegidos, expuestos en la sección anterior, más los específicos en función de la categoría de protección en la que estén incluidos.

Artículo 4.2.38.- Grados de protección y obras permitidas.

- Grado 1º: Protección integral.

Se incluyen en este nivel de protección los edificios o elementos singulares que por su carácter monumental o por su valor histórico están declarados Bienes Inventariados del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y que tienen un elevado interés arquitectónico.

Sólo podrán autorizarse en ellas obras de restauración, conservación, consolidación, reconstrucción de elementos preexistentes y demolición de elementos postizos no integrados en el conjunto.

- Grado 2º: Protección estructural.

Grado de protección referido a edificios que por su intrínseco valor arquitectónico han de conservarse, al menos, en su estructura fundamental y su composición exterior, entre los que se incluyen los conjuntos de edificios no incluidos en el grado de protección anterior.

Será obligatorio en ellos la conservación de las fachadas y de los elementos definitorios de su composición espacial y estructura interna, permitiéndose las obras menores de reforma y acondicionamiento interior, además de las autorizadas para el grado anterior.

- Grado 3º: Protección formal.

Corresponde este nivel a las construcciones que por su positiva incidencia en la definición del área urbana en que se ubican deben mantener obligadamente su composición exterior.

Podrá admitirse la realización de obras de remodelación interior y, circunstancialmente, obras de ampliación, además de las permitidas para los grados anteriores, siendo preceptiva la conservación de las fachadas y elementos significativos de la construcción.

- Grado 4º: Protección paisajística.

Se incluyen en este grado de protección aquellas edificaciones que, sin caracterizarse por su propio valor arquitectónico, deben ser en principio conservadas por su homogénea inserción en el tejido urbano al formar espacios urbanos de interés. Estas edificaciones dan frente a calles o espacios definidos como zonas de protección del paisaje urbano.

Se permiten en ellas toda clase de obras de reforma o ampliación que no deterioren su cualidad de homogeneidad, admitiéndose excepcionalmente su sustitución por nuevas edificaciones, previa la constatación fehaciente de la inviabilidad física o económica de su rehabilitación.

- Grado 5º: Protección arqueológica

En las áreas arqueológicas delimitadas en estas normas, no se permitirá ningún tipo de construcción y cualquier actuación que conlleve movimientos de tierras en cotas bajo rasante natural deberá estar debidamente autorizada por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Cultura.

Cauteladamente, cuando se presuma existencia de restos arqueológicos fuera de las áreas delimitadas o se produzcan hallazgos casuales, se procederá a la paralización inmediata de las obras y se requerirá informe de la Dirección General de Patrimonio al respecto.

Artículo 4.2.39.- Documentación.

Será exigible la correspondiente a reforma, siendo necesaria en todo caso la elaboración de un proyecto por un arquitecto, y visado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura. Además, se exigirá la presentación de fotodocumentación en color en la que pueda observarse con total claridad la situación y estado actual de los elementos que se pretende reformar.

Se adjuntará también el volante de Dirección Facultativa, visado por el Colegio Oficial que proceda, con independencia de lo dispuesto en el artículo. 5.4.2 de estas Normas sobre el informe de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

Artículo 4.2.40.- Tramitación.

Procederá, para cualquiera de los casos, tramitación T3 (especial), en cuyo acuerdo se insertará el dictamen preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura.

Artículo 4.2.41.- Vigencia.

Para las obras de reforma, la vigencia de la licencia será de seis meses. Para la obra nueva, será asimismo de seis meses.

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

El solicitante tendrá derecho a ser reintegrado de las tasas abonadas por licencia, en cantidad proporcional al tiempo que reste para su caducidad, contando desde el momento de la paralización de las obras. Si, con motivo de los mencionados hallazgos, se estimase la necesidad de modificar y aun suprimir la construcción iniciada, el propietario será reintegrado de la totalidad de las tasas abonadas, con independencia de los demás derechos indemnizatorios que en justicia pudieran corresponder.

SECCIÓN 11ª. REFORMA EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 4.2.42.- Requisitos.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas N.S. que resulten disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.

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

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

1- Se consideran obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20 por ciento de la totalidad.

2- Constituyen elementos estructurales los cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados, armaduras de cubierta, y cualquier otro de análogas funciones.

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

4- Se considerarán obras de modernización aquellas cuyo importe superen el 100 por cien del valor actual del inmueble.

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

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

Artículo 4.2.43.- Documentación.

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

Artículo 4.2.44.- Tramitación.

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

Artículo 4.2.45.- Vigencia.

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

SECCIÓN 12ª. APERTURA Y USO.

Artículo 4.2.46.- Requisitos.

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

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

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

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

Artículo 4.2.47.- Documentación.

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

La mencionada Memoria contendrá un Anexo justificativo del cumplimiento de los niveles de impacto que se establece para las actividades industriales en el Título 5 de estas Normas.

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

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

Artículo 4.2.48.- Tramitación.

Será del tipo T3 (especial).

Artículo 4.2.49.- Vigencia.

La vigencia de una licencia de apertura y uso es indefinida. No obstante, las licencias que a los tres meses de su concesión no

hayan sido utilizadas, y las de aquellos locales que permanezcan cerrados al menos seis meses, caducan automáticamente. El Ayuntamiento podrá conceder prórroga por un período igual al descrito para cada caso, si así lo solicita por escrito el interesado aduciendo justificación suficiente para el no funcionamiento de la actividad.

CAPÍTULO 3. LICENCIAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 4.3.1.- Requisitos

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

En tanto no se haya ejecutado el planeamiento parcial, los terrenos pertenecientes a los S.A.U. serán considerados como clave 72, de estas Normas.

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

Excepcionalmente podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación urbanística ni por estas Normas. Asimismo podrán autorizarse obras de conservación de las edificaciones existentes.

Artículo 4.3.2.- Tramitación.

La tramitación de las licencias será del tipo T2, tramitación normal.

CAPÍTULO 4. LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª. ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS.

Artículo 4.4.1.- Requisitos.

Las licencias se concederán exclusivamente para los usos y actividades previstas en el artículo 2.3.3 de estas Normas Urbanísticas, cuyas condiciones generales y particulares para cada categoría y tipo se establecen en el Título 5 de las mismas.

Artículo 4.4.2.- Documentación.

La que, en cualquier caso, le corresponda en función del tipo de obra de la que se trate, dentro de las permitidas o autorizables por el artículo 2.3.3 anteriormente mencionado.

1. La documentación será la determinada en la sección correspondiente del Capítulo 2 de este mismo Título para el Suelo Urbano para aquellas obras que, en concreto, se refieren a:

a) Segregaciones de terrenos.

- b) Derribos.
- c) Vaciados y movimientos de tierras de todo tipo.
- d) Apeos.
- e) Vallados.
- f) Obra nueva para la construcción de edificios o para la implantación de actividades.
- g) Reforma en edificios.
- h) Apertura y uso.

2. Asimismo, aquellos otros usos que se refieran a obras de nueva implantación, reforma o ampliación de la infraestructura de la red viaria o de las redes de energía eléctrica, alcantarillado y depuración de aguas residuales, abastecimiento de agua y depuración y, en general, todos aquellos servicios necesarios para el funcionamiento de las poblaciones. La documentación será la precisa para definir las obras, siendo su contenido el señalado en el artículo 2.1.8 para los Proyectos de Urbanización.

De igual forma, las obras puntuales relativas a la captación de aguas (superficiales o subterráneas) o vertidos de aguas residuales, deberán contener la documentación suficiente para su correcta definición técnica.

3. La documentación anteriormente señalada deberá ir acompañada del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental en los supuestos:

- Apartado 1 anterior: supuestos c); e) (cuando los terrenos se sitúen en la Categoría A del SNU); f); g) (en los supuestos de ampliación); y h) (cuando no vaya implícito en los supuestos anteriores).
- Apartado 2 anterior: en todos los supuestos.

Artículo 4.4.3.- Tramitación.

Será del tipo T2 (normal) cuando se refiera a los usos permitidos sujetos a licencia definidos en el artículo 2.3.3

Será del tipo T4 (tramitación previa ante la J.E.) cuando se trate de los usos autorizables definidos en el artículo 2.3.3 y aquellas construcciones agropecuarias que no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

En todo caso, será precisa la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo cuando se trate de obras de captación y vertido de aguas de cualquier tipo.

Artículo 4.4.4.- Vigencia.

La que, en cualquier caso le corresponde en función del tipo de obra de la que se trate dentro de las permitidas o autorizadas.

Para ello, remitirse a la sección correspondiente del Capítulo I de este mismo Título.

SECCIÓN 2ª. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y PROSPECTIVAS.

Artículo 4.4.5.- Requisitos.

Las actividades extractivas y prospectivas de cualquier tipo están sujetas a previa autorización municipal, sin perjuicio de la necesidad de recabar autorización de otras entidades u organismos. Las actividades de prospección arqueológica se incluyen en esta sección.

La obtención de autorización por parte de otras autoridades u organismos no prejuzgará la obtención de la licencia municipal.

No se concederán licencias de este tipo, salvo las de prospección arqueológica, sobre suelo clasificado como urbano y no urbanizable especialmente protegido por el plan de ordenación territorial o por la legislación sectorial debido a sus valores intrínsecos o por estas N.S.M., o que se sitúe a menos de 500 metros de cualquiera de las clases de suelo anteriormente enunciadas.

Artículo 4.4.6.- Documentación.

Se aportará la siguiente:

- Memoria explicativa de las actividades que se pretendan desarrollar, con mención específica de los desmontes, prospecciones o nivelaciones previstas y de la duración propuesta de la explotación o prospección.
- Exposición de las precauciones a adoptar para no alterar el medio ambiente y el paisaje.
- Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno en el que se pretende realizar la actividad o en su defecto, autorización notarial del propietario de los terrenos.
- Descripción de las operaciones, con plano topográfico a escala 1:5000, grafiando los perfiles de los trabajos a realizar. Con igual detalle debe expresarse el estado en el que quedará el terreno una vez finalizados los trabajos, y las operaciones que el solicitante se compromete a realizar para integrar las áreas afectadas con el paisaje circundante.
- Cuantificación numérica del volumen de los trabajos a realizar.
- Garantías de carácter patrimonial que el solicitante ofrece para afianzar el cumplimiento de los compromisos derivados de la concesión de la licencia.
- Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 4.4.7.- Tramitación.

Procederá la tramitación T3 (especial). El Ayuntamiento podrá denegar la licencia si, durante la tramitación de la misma, se

produjeran quejas de parte de los particulares derivadas de previsibles molestias o deterioro del medio ambiente.

Artículo 4.4.8.- Vigencia.

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

SECCIÓN 3ª. OTRAS ACTIVIDADES

Artículo 4.4.9.- Requisitos.

Genéricamente estarán sujetos a licencia municipal aquellos otros usos o actividades no señalados en las Secciones precedentes y para los que, de conformidad con el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, sea presumible tal requisito.

Particularmente en esta Sección se señalan dos:

- La corta de árboles.
- La colocación de carteles.

Así mismo, estarán sujetas a permiso municipal, genéricamente, las actividades agropecuarias o forestales que puedan presumiblemente atentar contra la protección establecida por estas N.S.M. para los terrenos.

Particularmente en esta Sección se señalan tres:

- La nueva implantación o alteración de la especie ganadera o su modo de explotación.
- La nueva implantación o la alteración de los tipos de cultivos agrarios o forestales tradicionales por otros no tradicionales o cuando se altere el modo de explotación establecido.
- La alteración del uso agropecuario por el forestal o viceversa.

Artículo 4.4.10.- Documentación.

a) Actividades sujetas a licencia municipal.

- Memoria descriptiva y justificativa de la actuación.
- Plano de situación a escala 1:10.000.
- Planos de detalle, en su caso, definitorios de los carteles o elementos que se piensan instalar.
- Estudio de Impacto Ambiental, cuando la actividad se sitúe en la Categoría A del SNU.

b) Actividades sujetas a permiso municipal.

- Memoria descriptiva y justificativa de las nuevas actividades a implantar o de la alteración de las existentes.

— Plano de situación a escala 1:10.000.

— Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 4.4.11.- Tramitación.

- a) Las actividades sujetas a licencia municipal serán del Tipo T1.
- b) Actividades sujetas a permiso municipal.

Los permisos tendrán idéntica tramitación que las licencias tipo T1, el cual deberá constar, en su caso, en el expediente que se incoe por el organismo al que compete la autorización de la actividad.

Artículo 4.4.12.- Vigencia

La vigencia de la licencia o permiso caducará según lo establecido en la Sección correspondiente del Capítulo I de este mismo Título.

TÍTULO 5: CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 5.1.1.- Interpretación.

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

Artículo 5.1.2.- Alineaciones.

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

1º. Alineación exterior o de calle.

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

2º. Alineación interior.

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

3º. Alineación fija de fachada.

Establece el límite a partir del cual se levanta la edificación. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales o retranqueos a partir de la planta segunda, tanto al interior como al exterior de la manzana. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones, miradores y escaparaes

o vitrinas regulados por el resto de condiciones de la presente normativa. La documentación gráfica fija alineaciones de fachada obligatorias, no existiendo tolerancia para separarse de ellas.

Artículo 5.1.3.- Rasante y retranqueos.

1º. Rasante oficial.

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

2º. Rasante actual.

Son los perfiles longitudinales de las vías actuales.

3º. Retranqueo a lindero.

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

En las claves industriales se autorizará la instalación, en la franja de retranqueo, de pequeños cuerpos exentos de la edificación que puedan resultar necesarios para el proceso constructivo (garitas, instalaciones especiales) siempre que dicha ocupación no exceda de 0,2 m³/m² de superficie de las franjas de retranqueo. El volumen así obtenido computa a efecto del cálculo de la edificabilidad.

En todo caso, el uso al que se destine la mencionada edificación auxiliar tendrá en cuenta los efectos sobre la misma de los niveles de impacto correspondiente.

4º. Chaflán.

Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada.

Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada.

Artículo 5.1.4.- Frente de solar.

a) Definición.

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

b) Frente mínimo.

Es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter de edificable o no edificable de cada parcela.

Como excepción a lo anterior se consideran edificables aquellas parcelas con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente

en el momento de aprobación definitiva de estas N.S. y/o en la documentación que acompaña a estas N.S.C. su frente edificable y su superficie no alcancen las dimensiones que se establezcan para los mismos en la clave correspondiente a cada área de ordenanza.

No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las normas particulares de cada zona.

c) Frente máximo.

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

Artículo 5.1.5.- Fondo de solar.

a) Definición.

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

b) Fondo máximo de parcela.

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

Artículo 5.1.6.- Fondo edificable.

a) Definición.

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

b) Fondo máximo edificable.

Es la máxima dimensión edificable para la edificación principal de cada parcela establecida bien en las Normas Particulares de cada zona, bien en la documentación gráfica que desarrollen las presentes Normas.

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

Artículo 5.1.7.- Parte de parcela edificable.

Definición.

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos

de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, siempre si se cumplen las otras condiciones fijadas en estas Ordenanzas.

Artículo 5.1.8.- Superficie ocupada.

Definición.

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

A efectos de cómputo de la superficie ocupada no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento. Las superficies destinadas a este uso podrán ocupar, bajo rasante, el cien por cien de su parcela, siempre y cuando en el interior de la misma no existan especies arbóreas o elementos de cualquier tipo que hayan de ser conservados en aplicación de éstas o de cualesquiera otras Normas que pudieran resultar de aplicación.

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

Artículo 5.1.9.- Superficie máxima construible (superficie total edificada).

a) Definición.

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

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

b) Coeficiente de edificabilidad.

Es el cociente de la superficie máxima construible sobre rasante y la superficie de parcela.

El Coeficiente de Edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie de parcela definida por los linderos laterales y la alineación exterior o de calle de la misma, o la superficie total (polígono) de la actuación, incluyendo cualquier tipo de calle y aérea de cesión.

Artículo 5.1.10.- Superficie libre.

a) Definición.

Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.

b) Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

c) Patio de manzana.

Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.

Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

d) Patio inglés.

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

e) Plazas y jardines al servicio de las unidades de actuación.

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

En estos espacios únicamente se permitirá acotar zonas para juegos de acceso libre a los mismos.

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

Artículo 5.1.11.- Altura libre de plantas.

a) Definición.

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

b) Planta baja.

La planta baja es aquella cuya cota se encuentra a una distancia de mas menos un metro respecto de la rasante oficial del terreno,

al menos en alguno de sus puntos. Toda planta de un edificio que se encuentre en esta situación tendrá la consideración de baja a los efectos de la determinación de su altura mínima libre, aun cuando no se prevean accesos para ella desde el exterior.

c) Altura mínima libre de plantas.

Es la mínima altura libre que se permite para una planta, medida desde la rasante de la calle a la cota inferior del forjado del techo de la planta baja. Para la planta baja se fija en 3,20 metros cuando el uso de ésta sea distinto del de residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique, tenga fijada una mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a ésta. Si el uso de la planta baja es residencial o aparcamiento, la altura mínima será de 2,50 metros. Para el resto de las plantas la altura mínima será también de 2,50 metros.

En espacios abuhardillados habitables, no se permite que la altura del paramento vertical interior de fachada sea menor de 1,65 metros, con independencia del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que puedan ser aplicables en función del uso.

d) Altura máxima libre de plantas.

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

e) Forjados.

Cuando, por motivo del cómputo de alturas y/o edificabilidades, sea necesario incrementar las correspondientes plantas con las de los forjados interpuestos, se tomará un espesor mínimo para los mismos de 25 cm en los situados entre pisos, y de 30 cm para los de cubierta. En caso de cubiertas ligeras, su espesor mínimo de cómputo será de 15 cm, no admitiéndose dicho espesor para cómputos efectuados en edificios residenciales.

Artículo 5.1.12.- Altura máxima de la edificación.

a) Definición.

La altura máxima de la edificación es la que media entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación sólo se podrán elevar áticos, torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 30 grados que se apoya en la arista de coronación. Todos los volúmenes accesibles resultantes de la aplicación de este artículo, y que queden por encima del 3^{er} forjado, no podrán ocupar una superficie mayor del 40% de la planta del edificio.

No podrán registrarse como vivienda independiente los espacios anteriormente descritos, debiendo dedicarse a usos complementarios o comunitarios al servicio del edificio.

b) Arista de coronación.

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

c) Procedimiento de medición.

La altura admitida para las edificaciones se medirá en la vertical del frente del solar, desde la rasante de la acera hasta la arista de coronación. También se medirá en la línea establecida por el fondo máximo edificable, en las mismas condiciones, así como en las fachadas laterales de la edificación, de manera que todo el perímetro de la misma quede sujeto a las condiciones establecidas en el apartado a). Cuando la rasante en cualquier frente edificado presente desnivel, la altura máxima admitida se medirá en el punto más alto de cada uno de los tramos de cinco metros en los que pueda subdividirse el perímetro del volumen edificado.

d) Solares con más de un frente.

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

2º. Cuando un solar linde por dos frentes opuestos con calles, la altura máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana, hasta su respectivo fondo máximo edificable siempre que para cada frente se respete el gálibo definido en el apartado a) de estas Normas.

e) La selección de la altura máxima en la clave 01 (Residencial en Cascos Sin Huerto).

La altura máxima aplicable a un solar situado en un área ordenada con clave 01 se determinará calculando la altura media ponderada del tramo de calle al que dicho solar de frente, mediante la siguiente fórmula:

$$Hm = HS \times LS/Lt$$

siendo:

— Hm: altura media expresada en metros.

- Hs: altura de cada solar construido expresado en metros.
- Ls: longitud de fachada de cada solar expresado en metros.
- Lt: longitud total del tramo de calle, expresado en metros, excluidos los elementos que a continuación se relacionan.

Para el cálculo se excluyen:

- Los solares vacantes.
- Las cuadras.
- Las edificaciones posteriores a 1956, excepto las que vayan construyéndose con arreglo a lo dispuesto en este artículo (que estarían en la media) o aquellas otras que, teniendo dos plantas como máximo y 6,50 m de altura, se localicen en frentes de manzana donde supongan más del 50% de las edificadas totales. Para aquellos tramos ineditados, el cálculo se hará con el frente de calle que le corresponda al lado opuesto de la acera.

De conformidad con dicho cálculo, se autorizará:

- Altura obtenida mayor de 9,50 m: 3 plantas y 9,50 m de altura.
- Altura entre 9,50 m y 8,50 m : 2 plantas más doblado o solana cubierta y 8,50 m de altura.
- Altura obtenida entre 8,50 m y 6,50 m: 2 plantas y 6,50 m de altura.
- Altura obtenida entre 6,50 m y 4,50 m: 1 planta y, en su caso, doblado en función de la altura media obtenida, que será la altura máxima autorizable. En aquellos casos en que la media resultante sea de una planta y el ancho de la calle sea mayor de 5 metros de media y su pendiente sea menor del 10 por ciento, se podrá permitir una altura máxima de dos plantas y 6,50 metros.

f) Selección de la altura máxima de edificación en otras claves.

Vendrá expresada en metros en las especificaciones normativas de cada Clave.

f) Altura expresada en número de plantas.

Cuando, excepcionalmente, la altura permitida para la edificación venga expresada, en una determinada Clave o plano, en número de plantas, en dicho número se entenderán comprendidas todas las construibles incluida la planta baja y las entreplantas, si éstas existieran. El número de plantas se expresa explícitamente en los planos para todas las parcelas edificables aún no construidos.

Artículo 5.1.13.- Edificación de parcela.

a) Definición.

Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos: Edificación principal y Edificación secundaria, pudiéndose estas a su vez subdividirse en: Edificación sobre rasante y Edificación bajo rasante.

b) Edificación principal.

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

c) Edificación secundaria.

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la altura de planta baja del edificio correspondiente ocupa parcialmente el patio de parcela.

d) Altura máxima de la Edificación Secundaria.

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

e) Edificación sobre rasante.

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

f) Edificación bajo rasante.

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

Artículo 5.1.14.- Balcones, miradores y cuerpos cerrados volados.

a) Balcones.

Están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, a ambas fachadas, de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de los balcones será del 10% del ancho de la calle y sin superar los 0,70 metros. La suma de todos los elementos volados no excederá del 50% de la longitud total de fachada, si no se indica otra cosa en áreas de protección.

b) Miradores.

Están formados por los vuelos, acristalados en toda su altura y perímetro, a partir de la primera planta. El vuelo máximo de los

miradores será del 10% del ancho de la calle y sin superar los 0,70 m. La suma de todos los elementos volados no excederá en cada planta del 50 por cien de la longitud total de fachada de la misma. La longitud máxima de los miradores será de 2 m estando separados entre sí al menos 2 m, con independencia de otras restricciones en zonas de protección,

c) Cuerpos cerrados volados.

Son los cuerpos de edificación proyectados (total o parcialmente) fuera de la implantación del edificio, con obra de fábrica por dos o más lados. Queda prohibida la construcción de cuerpos cerrados volados, excepto en las áreas de protección en las que, por motivos de coherencia formal con el entorno, puedan tolerarse.

d) Altura mínima sobre la acera.

En ningún punto los balcones, miradores y/o cuerpos cerrados volados podrán situarse a una altura sobre la acera, medida en cualquier punto, inferior a los tres metros.

Artículo 5.1.15.- Toldos, marquesinas y cornisas.

a) Definición.

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

b) Toldos.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante oficial de la acera será de 2,30 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos de los mismos que dejen libre una altura de 2,10 metros.

El saliente máximo será inferior en 0,40 metros al ancho de la acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

c) Marquesinas.

En cualquier punto la altura mínima libre sobre la rasante oficial de la acera será de 2,30 metros, y su saliente máximo será inferior en 0,40 metros al ancho de la acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

Como excepción a lo anterior, en el caso de que la longitud máxima de la marquesina, medida desde la alineación oficial de fachada sea superior a 2 metros, la altura libre será de 2,50 metros.

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

d) Cornisas.

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

Artículo 5.1.16.- Publicidad en los edificios.

Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos-escaparates-vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal. Queda prohibida la publicidad fuera de los espacios definidos en esta sección, a partir del momento en el que la construcción de los edificios haya finalizado.

En caso de anuncios o muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, requerirán para su instalación la conformidad de los locales y/o viviendas situados a menos de 15 metros de la muestra o banderín. Los anuncios podrán situarse en las zonas comerciales o industriales, o en edificios exclusivos comerciales, industriales o de espectáculos, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud del edificio con una altura no superior a 1/5 de la altura total del mismo. Quedan prohibidos los anuncios publicitarios en la coronación de los edificios situados en claves de ordenanza 01 y 02.

a) Publicidad en medianerías.

En muros de medianerías que queden al descubierto por aplicación de las ordenanzas de alturas de la presente normativa, se permitirá la fijación de publicidad y su uso publicitario siempre que reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética, excepto en las claves 01 y 02. La publicidad se fijará sobre soporte móvil, y estará condicionada a la obtención de licencia municipal, la cual expresará el período por el que se concede, caducado el cual la entidad anunciante vendrá obligada a desmontar el soporte publicitario. El incumplimiento de esta obligación, será considerado infracción urbanística y sancionado con arreglo a la Ley, corriendo a costa del anunciante los gastos de la remoción sustitutoria que será practicada por el Ayuntamiento.

b) Muestras.

Se entienden por tales los anuncios paralelos al plano de la fachada.

No podrán rebasar en más de 10 cm el plano fijado por la alineación oficial de fachada.

Quedan prohibidas la muestras permanentes en tela, u otros materiales que no reúnan las debidas condiciones de dignidad o estética.

En las plantas superiores, las muestras ocuparán como máximo un faja de 0,90 metros situada sobre los dinteles de los huecos de la planta anunciada o de 0,90 metros en los antepechos de los huecos de dicha planta.

c) Banderines.

Se entienden por tales los anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

En cualquier punto la altura libre sobre la rasante oficial de acera será de 2,30 metros, teniendo una altura máxima de 0,90 metros y sobresaliendo del plano de la fachada un máximo de la longitud de acera menos 0,40 metros.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE EN LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.2.1.- Usos de la edificación.

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

- 1) Aparcamiento-cochera.
- 2) Vivienda.
- 3) Industria y almacenes.
- 4) Comercial, de oficina y hostelería.
- 5) Equipamiento:
 - Espectáculos, salas de reunión.
 - Cultural.
 - Sanitario.
 - Religioso.
 - Deportivo.
- 6) Espacios libres, zonas verdes y de acampada.
- 7) Agropecuario.

SECCIÓN 1ª. USO DE APARCAMIENTO COCHERA.

Artículo 5.2.2.- Definición.

Se define como uso de aparcamiento-cochera a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos así como los depósitos para la venta de autos.

Artículo 5.2.3.- Clasificación.

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen:

- Grupo I. Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso.
- Grupo II. Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales.

- Grupo III. Servicios públicos de transporte, sin talleres al público.
- Grupo IV. Estaciones de servicio.
- Grupo V. Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados, así como pistas de prácticas de conducir.
- Grupo VI. Estacionamientos de bicicletas.

Artículo 5.2.4.- Condiciones de los locales.

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

— Altura libre mínima; Será superior a 2,30 metros, medidos en cualquier punto del local, admitiéndose cuevas de elementos estructurales o instalaciones que dejen libre una altura de 2,10 metros.

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

Los garajes con capacidad de estacionamiento igual o superior a 200 automóviles, dispondrán de dos accesos independientes, los cuales se abrirán a calles distintas.

El espacio de acceso mínimo dentro del edificio tendrá 3 metros de anchura y 4,50 metros de fondo con piso de pendiente no superior al 2 por ciento, no pudiendo desarrollarse en él ninguna actividad.

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

— Las vías de reparto: El ancho mínimo cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados serán de 4,5 metros, pudiéndose reducir a 4 metros si se encuentran a menos de 60 grados.

Si el aparcamiento es en línea las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3 metros.

— Elementos constructivos: Serán todos resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga.

— Ventilación:

1. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales, alejados 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y, si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 metros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 2,50 metros.

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

— Evacuación de aguas residuales: Será obligatoria la instalación de sumideros sinfónicos en los locales destinados a garaje.

— Protección contra incendios: Se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI.

— Iluminación: Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego. Los locales cerrados dispondrán de bloques autónomos para el alumbrado de emergencia en número suficiente como para señalar perfectamente los recorridos de evacuación de los locales.

— Aseos: Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo.

Los de más de 2.000 dispondrán de dos retretes con lavabo.

El proyecto del espacio destinado a estacionamiento de bicicletas deberá asegurar las siguientes condiciones:

— Cada plaza de estacionamiento de bicicleta deberá estar provisto de los elementos necesarios para que el usuario del mismo pueda asegurar su vehículo y protegerlo contra el robo.

— El espacio de estacionamiento de bicicletas deberá ser accesible desde la calzada sin necesidad de que el usuario se desmonte de su vehículo.

— Las diferentes plazas existentes, sea cual sea el sistema elegido para las mismas, deberán estar numeradas y singularizadas, de manera que los usuarios puedan adjudicarse un puesto fijo.

SECCIÓN 2ª. USO RESIDENCIAL.

Artículo 5.2.5.- Definición, dimensión y programa mínimo.

Se define el uso residencial como aquel destinado a la vivienda de personas y/o despacho profesional anejo a la vivienda del propietario. Éste último uso sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita, y/o cuando no medie oposición justificada por parte de los otros inquilinos de una finca. En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará éste como uso básico. No obstante, se tramitará la solicitud de apertura de dicho despacho con arreglo a lo que le afecte de los artículos 4.2.46 a 4.2.49. El Ayuntamiento podrá denegar este uso si se demostrase que implica un tráfico de personas y/o cosas que le hicieran más propio de ser incluido en otro uso distinto.

Se distinguen dos clases de viviendas: la colectiva y la individual, aisladas o agrupadas, con o sin retranqueo de parcela.

Salvo para las viviendas situadas en áreas ordenadas con clave 01, para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas Ordenanzas, y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales. Siempre que no dispongan algo que contradiga la normativa urbanística de estas N.S.M. La vivienda mínima que se autorice estará compuesta de cocina, baño completo, estar y un dormitorio, siempre que se respeten las condiciones higiénico-sanitarias definidas para cada pieza en los manuales de diseño de viviendas V.P.O. del M.O.P.U.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

Todas las viviendas serán exteriores, esto es, tendrán huecos a calle, plaza o patio de manzana.

En el supuesto de que los espacios den a espacios privados, debe garantizarse que el ancho del espacio libre frente a fachada, medido perpendicularmente a nivel del piso de vivienda, sea al menos la mitad de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la altura de la arista de coronación permitida por las presentes Ordenanzas en el muro opuesto.

Artículo 5.2.6.- Clasificación.

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

- Grupo I: Vivienda colectiva. Se entiende por tal la situada en un edificio con acceso común, para varias residencias, en régimen de propiedad horizontal.
- Grupo II: Vivienda familiar. Se entiende por tal la situada en parcela independiente, en edificio aislado, agrupado, o adosado, en régimen proindiviso.
- Grupo III: Vivienda temporal. Se entiende por tal la ocupada durante las campañas de cultivo, y situada en zonas de aprovechamiento agropecuario para el servicio exclusivo de dicho aprovechamiento.

Artículo 5.2.7.- Patios y ventilación.

a) Patios cerrados.

- 1) En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean, como mínimo, un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.
- 2) Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión, 0,30 metros o cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de la edificación.
- 3) Los huecos de las escaleras, tendrán luces rectas con un mínimo de 3 metros.
- 4) La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3 metros de diámetro, como mínimo.

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

b) Patios abiertos.

- 1) Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de 9 metros y su fondo no será superior a vez y media su ancho.
- 2) Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un ancho mínimo de 9 metros y un fondo no superior a 3 veces su ancho, siempre que los mismos iluminen y ventilen a locales vivideros.
- 3) En edificación abierta se permiten con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a 3 metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

- 4) Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de 3 metros.

c) Patios mancomunados.

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

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

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

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

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

d) Cubiertas en patios de parcela.

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

e) Acceso a los patios.

Todos los patios deberán tener acceso desde los elementos comunes.

Artículo 5.2.8.- Tendederos.

La solución arquitectónica que se elija para los tendederos, además de cumplir con el articulado del Capítulo 4 —Condiciones Generales Estéticas de la Edificación— deberá procurar el asoleamiento de la ropa tendida, garantizando siempre la ocultación de la misma a su observación desde la vía pública.

Los tendederos dispondrán de acceso inferior, así como de sumidero para recogida de aguas.

Artículo 5.2.9.- Escaleras.

- 1) Salvo las excepciones que se detallan en cada caso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

- 2) Se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 metros. En otro caso, las escaleras

tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

- 3) El ancho de cada tramo será superior a 1,30 metros, en edificios de más de cinco plantas. En los de menor altura el ancho será como mínimo de un metro.
- 4) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose, excepto en las Claves 01, 06 y 07, los peldaños compensados, y no pudiéndose sobrepasar la contrahuella una altura de 18,50 cm. ni la huella ser inferior a 28 cm.
- 5) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 metros.

Artículo 5.2.10.- Agua y electricidad.

1. Dotación de agua potable. Las condiciones del abastecimiento y las características de la instalación se regirán por la normativa vigente del suministro interior de los edificios. El sistema de producción de agua caliente podrá ser centralizado o individual, instantáneo o de acumulación.

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

3. En previsión de los posibles consumos que determinaran los usuarios en le correspondiente contrato con la Empresa suministradora, para el dimensionado de la acometida y las líneas generales eléctricas en la vivienda, la previsión de cargas se considerará de acuerdo con el siguiente cuadro:

PERSONAS DEL PROGRAMA FAMILIAR	2 a 6	7 a 8
NIVEL POSIBLE ELECTRIFIC. (EN W)	5.000	8.000

Los circuitos interiores estarán diferenciados.

La dotación mínima será:

ESPACIOS	PTOS. DE LUZ	TOMAS CORRIENTE
Estancia-E	1	1 cada 6 m ² .
Comedor-C	1	1
Cocina-K	1	2 (alumbrado, otros usos) 2 (calentador, electrodomésticos) 1 (cocina eléctrica)
Dormitorio doble-DD	1	3
Dormitorio simple-D	1	2
Cuarto de Aseo A	1	1
Vestíbulo y distrib.	1 cada 5 m ²	1 cada 5 m ² .

Artículo 5.2.11.- Basuras y evacuación.

Todas las viviendas se someterán a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales.

Artículo 5.2.12.- Climatización.

Para viviendas en planta baja, queda prohibida la instalación de sistemas de acondicionamiento de aire a una altura menor de 3 metros y que disipe calor con molestias para los peatones. En estas viviendas, será necesario conectar a un desagüe interior a las mismas, la salida de agua de condensación del evaporador.

Artículo 5.2.13.- Cartería y señalización.

Cada vivienda dispondrá de un buzón postal propio, accesible desde el espacio público, así como de uno para cartero en los edificios de vivienda colectiva.

Antes de proceder a la señalización del edificio, se solicitará del Ayuntamiento la comunicación del número y dirección postal correspondiente, quedando prohibida la imposición de numeraciones, denominaciones, etc. a los particulares sin previa autorización municipal.

Artículo 5.2.14.- Viviendas para minusválidos.

Al respecto, y con el fin de garantizar suficiente número de viviendas y su adecuación a los requerimientos de los discapacitados físicos y/o sensoriales, se estará a lo dispuesto al respecto por la normativa vigente.

Artículo 5.2.15.- Protección contra incendios.

Todos los edificios se adecuarán al diseño que al respecto determine la normativa vigente de protección de incendios, así como, contará con las instalaciones prescritas en dicha normativa.

SECCIÓN 3ª. USO INDUSTRIAL

Artículo 5.2.16.- Definición.

Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados a la obtención, transformación y almacenamiento de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Incluye también talleres de reparación de automóviles. A efectos de las presentes ordenanzas, los usos industriales se regulan tanto en función de las molestias y las alteraciones que pueden producir sobre el medio ambiente, como del entorno en que se ubican.

No se entenderá por uso industrial la actividad de almacenamiento que cuente con servicio de venta directa al público en aquellos casos en los que la superficie destinada a venta supere el 25 por ciento de la superficie cubierta total afecta a la actividad.

Artículo 5.2.17.- Clasificación.

Se establecen cinco categorías dentro del uso industrial:

- 1ª categoría: Comprende actividades totalmente compatibles con el uso residencial.
- 2ª categoría: Comprende actividades solamente compatibles con usos no residenciales.
- 3ª categoría: Comprende actividades solamente compatibles con otros usos industriales.
- 4ª categoría: Comprende actividades solamente admitidas en edificios exentos de uso exclusivo y único.
- 5ª categoría: Comprende actividades especiales que deben situarse apartadas de cualquier actividad o uso.

Artículo 5.2.18.- Situación relativa.

Se refiere a las distintas modalidades de situación de las industrias entre sí y con relación a otros usos. Se distinguen seis modalidades:

- Situación A: En cualquier planta de piso o en planta sótano de edificio no destinado a uso exclusivo industrial.
- Situación B: En planta baja de edificio no destinado a uso exclusivo industrial.
- Situación C: El solar colindante con otros usos no industriales, con frente a cualquier tipo de calle.
- Situación D: En edificio industrial sobre solar colindante con otros usos industriales clasificados hasta la tercera categoría, con frente a calle cuya margen opuesta tiene uso distinto al industrial.
- Situación E: En edificio industrial adosado a otros usos industriales, con frente a calle cuya margen opuesta tiene uso industrial.
- Situación F: En edificio industrial exento sin compartir el uso con ninguna otra actividad.

Artículo 5.2.19.- Molestias e impactos ambientales.

Cada categoría de industria incluye un conjunto de actividades caracterizadas por un nivel de molestias e impactos ambientales que ha de mantenerse dentro de los intervalos definidos a continuación.

Artículo 5.2.20.- Emisiones atmosféricas.

Se refieren a los contaminantes más frecuentes que la actividad desarrollada libera a la atmósfera. Se controla la emisión tanto

de polvo (partículas) como del resto de los contaminantes autorizados, ambos medidos en Kg/hora. En tanto no sea posible dispone de los medios necesarios para una medición exacta de las emisiones, se podrán utilizar métodos ópticos de evaluación tales como el de Ringelmann, consistente en la comparación visual de la tonalidad de los humos con una escala de grises calibrada de 0 a 5.

Artículo 5.2.21.- Niveles de emisión.

Se establecen cinco niveles de emisión, caracterizados por los parámetros que aparecen en el cuadro adjunto.

NIVELES DE EMISIÓN

EMISIONES MAX (KG/H) ÍNDICES DE RINGELMANN

	POLVO	OTROS	NORMAL	ARRANQUE
1	0,2	0,5	0	1
2	1	1,5	1	2
3	1,5	2	1	2
4	5	5	2	3
5	20	20	2	3

Artículo 5.2.22.- Olores.

Este impacto se refiere a aquellos contaminantes que, sin presentar carácter tóxico, pueden suponer molestia en razón de sus propiedades malolientes. Se establecen cinco niveles de impacto:

- Nivel 1: Actividades que no emiten ningún tipo de olor perceptible.
- Nivel 2: Actividades que no emiten olores pestilentes o molestos perceptibles desde el exterior de la instalación.
- Nivel 3: Actividades que producen, manipulan o almacenan materiales putrescibles.
- Nivel 4: Actividades que emiten olores perceptibles fuera de las instalaciones, sin peligro de toxicidad.
- Nivel 5: Actividades que emiten olores molestos y tóxicos.

Artículo 5.2.23.- Ruidos.

La medida de este impacto se hará mediante sonómetro, cuya lectura indica los decibelios dB(A) alcanzados por los niveles sonoros. El nivel sonoro máximo de cada una de las cinco categorías que se detallan a continuación, se medirá a 1,5 metros de la alineación de calle del edificio emisor. Se establecen los siguientes cinco niveles:

NIVELES SONOROS			
DURANTE EL DÍA		DE LAS 20H A LAS 8H	
EXTERIOR	INTERIOR	EXTERIOR	INTERIOR
1	<55 dB(A)	<45 dB(A)	
2	<60 dB(A)	<50 dB(A)	
3	<65 dB(A)	<55 dB(A)	
4	<70 dB(A)	<60 dB(A)	
5	<75 dB(A)	<65 dB(A)	

En todo caso, el nivel sonoro estará a lo dispuesto en la normativa vigente sobre emisión de ruidos.

El nivel sonoro interior no se regula en estas Normas, pero estará a lo dispuesto sobre el particular en el Reglamento de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Artículo 5.2.24.- Peligrosidad por riesgo de incendio o de explosión.

Se refiere al riesgo potencial de cualquier actividad por la presencia de materiales combustibles e inflamables, tanto en la construcción y decoración de la edificación como en la propia actividad desarrollada. Interesa definir los siguientes conceptos:

— Temperatura de inflamación: Es la mínima temperatura expresada en grados centígrados y a 760 mm de presión a la que una sustancia combustible en contacto con el aire desprende la suficiente cantidad de vapor necesaria para que se produzca la inflamación. Los valores alcanzados por los materiales de uso más frecuente se detallan en el Anexo núm. 3 de las Normas Subsidiarias Comarcales de La Vera, que serán las que habrán de tenerse en cuenta en el cálculo del impacto.

— Carga térmica: Es el poder calorífico de las sustancias combustibles por unidad de superficie del sector de incendio considerado. Si la carga térmica está desigualmente repartida en un sector de incendio, se adoptará la que corresponde a la zona más desfavorable, siempre que su superficie sea superior al 10% del sector. La carga térmica se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$Q_t = \sum K_i x P_c / S$$

Q_t = Carga térmica en megacalorías por m².

K_i = Masa en Kg de cada tipo de material combustible.

P_c = Potencia calorífica en megacalorías por Kg de cada tipo de material combustible, cuyo valor, para los principales productos, se detalla en el Anexo núm. 3 a estas Normas.

S = Superficie en m² del sector del incendio.

— Empresas de peligrosidad especial: Son las que poseen un riesgo de activación muy alto, o lo que es igual, una alta probabilidad en cuanto al riesgo de incendio. En cualquier caso, todas las que almacenan o manipulan explosivos.

Artículo 5.2.25.- Niveles de peligrosidad.

La clasificación según este impacto se basa en los parámetros descritos, según el siguiente cuadro:

NIVELES DE PELIGROSIDAD.

	Q. CARGA TÉRMICA EN Mcal/m ² DE LOS MATERIALES CON TEMPERATURA DE INFLAMACIÓN	
	MAYOR DE 50 C	MEJOR DE 50 C
1	Q ≤ 50	Q = 0
2	50 < Q ≤ 500	Q ≤ 100
3	50 < Q ≤ 500	10 < Q ≤ 250
4	Q > 500	Q > 250
5	Empresas de peligrosidad especial	

Artículo 5.2.26.- Fraccionamiento en el suministro de mercancías.

Se refiere este impacto a las molestias ocasionadas por el trasiego de vehículos de transporte de mercancías que origina la actividad industrial de la que se trate. Cuando estos vehículos tienen un tamaño incompatible con los del transporte público y privado. Se establecen tres niveles de impacto, que regirán durante el horario que establezca el Ayuntamiento; quedando garantizado el acceso, sin limitación de tonelaje, durante el periodo no coincidente con el limitado:

- Nivel 1: Actividades cuyo proceso productivo permite el transporte de mercancías (tanto materias primas como productos manufacturados) en vehículos industriales de tonelaje inferior a 5 Tm.
- Nivel 2: Id. de un tonelaje inferior a 15 Tm.
- Nivel 3: Id. de un tonelaje superior a 15 Tm.

Artículo 5.2.27.- Frecuencia en el suministro de mercancías.

Se refiere este impacto a las servidumbres ocasionadas por el trasiego de vehículos pesados en ciertas horas del día, a través de calles en las que existen otros usos no industriales. Se establecen dos niveles:

- Nivel 1: Actividades cuyo proceso productivo no puede someterse a regulación horaria sobre las entradas y salidas de mercancía.
- Nivel 2: Actividades cuyo proceso productivo permite regular el horario del tráfico de mercancía que produce, pudiendo por tanto someterse a señalización vial según las necesidades de la zona.

Artículo 5.2.28.- Condiciones generales de funcionamiento.

1º. No podrá utilizarse ni ocuparse suelo o edificios para usos industriales cuando éstos produzcan molestias y agresiones en tal grado que los demás usos y actividades se vean afectados de forma grave, lo cual se comprobará según las previsiones definidas en estas NN.SS. y en otras normativas que puedan afectar a este uso.

2º. Para la clasificación de las actividades como “molestas”, “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas”, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, con respeto, en todo caso, a las presentes Normas. La inclusión de una actividad en el Registro Municipal de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, no supondrá su inclusión automática en una categoría determinada de entre las establecidas por estas normas, sino que deberá adoptar las medidas correctoras que los servicios técnicos municipales impongan, con el fin de adaptarse a los niveles de impacto admisibles en la zona en la que la industria se encuentre ubicada, en razón de la aplicación de la presente normativa.

3º. Los edificios industriales clasificados en situación C, D, E, y F deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El acceso deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas, excepto para las situaciones de edificio exento.
- b) El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por cada 100 m² de nave, y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras sobre la vía pública.
- c) Los accesos deberán ubicarse en calles de anchura entre alineaciones no menor de 12 metros.
- d) El acceso de mercancías será exclusivo e independiente del de personal, hasta las líneas de fachada.

4º. Contaminación atmosférica.

Los límites máximos admisibles de inmisión de las distintas sustancias contaminantes corresponderán a los establecidos en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico y Reglamentos complementarios. Hasta dichos valores, y si no existen disposiciones adicionales que los modifiquen, rigen las normas y límites que se detallan en los artículos correspondientes.

El Ayuntamiento podrá establecer limitaciones más estrictas tanto en los límites de emisión como en la calidad de los combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados en algunas zonas así lo aconsejan. En este sentido, podrá desarrollarse una ordenanza municipal de calidad del aire que complemente esta normativa.

5º. Radiaciones.

Aquellas empresas que, en razón de su actividad, utilicen material radioactivo, habrán de estar a lo dispuesto en el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes. La instalación industrial se concebirá con los suficientes elementos de protección como para garantizar que sus emisiones ionizantes, medidas en cualquiera de los lindes del solar, no rebasen el límite anual para el caso de exposición total homogénea del organismo, referida a un período de doce meses consecutivos, y que se fija en 5 mSv (0,5 rems). Tampoco podrá rebasarse una emisión que para un período de tiempo determinado, supere los 50 mSv (5 rems).

El Ayuntamiento podrá ordenar la instalación de dosímetros en las lindes de la propiedad, con el fin de verificar que no se rebasen los límites indicados.

6º. Vibraciones.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca, en locales contiguos, vibraciones superiores a los umbrales de percepción, entendiéndose por ellas a cualquier movimiento del suelo, paredes o estructura, capaz de originar sensación de vibración en la persona.

7º. Aguas residuales.

Los vertidos industriales de aguas residuales deberán reunir las siguientes características:

- Ausencia de material inflamable y/o explosivo.
- Ausencia de gruesos que puedan obstruir la alcantarilla.
- Tendrán un pH comprendido entre 6 y 9.
- La temperatura será inferior a 40 grados centígrados.
- Cantidad de sulfatos < 1500 ppm.
- Cantidad de materias en suspensión < 1000 ppm.
- Cantidad de materias sedimentables < 10 ml/l.
- Cantidad de sulfuros < 5 ppm.
- Cantidad de cianuros < 2 ppm.
- Cantidad de formaldehído < 20 ppm.
- Cantidad de dióxido de azufre < 5 ppm.

- Cantidad de cromohexavalentes < 0,5 ppm.
- Cantidad de cromo total < 5 ppm.
- Cantidad de cobre < 3 ppm.
- Cantidad de níquel < 5 ppm.
- Cantidad de zinc < 10 ppm.
- Cantidad de plomo < 1 ppm.
- Cantidad de sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión de las instalaciones electromecánicas de la depuradora.

Artículo 5.2.29.- Condiciones de funcionamiento de las distintas categorías.

1º. La categoría 1 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

CATEGORÍA 1. TOTALMENTE COMPATIBLE CON USOS RESIDENCIALES.

	EMISIONES	OLORES	RUIDOS	PELIGRO	FRACC. MERC.	FREC. SUMINISTRO
A	1	1	1	1	1	2
B	1	1	1	1	1	2
C	1	1	1	1	1	2
D	1	1	1	1	1	2
E	1	1	1	1	1	2
F	1	1	1	1	1	2

2º. La categoría 2 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

CATEGORÍA 2. SÓLO COMPATIBLE CON USOS NO RESIDENCIALES.

	EMISIONES	OLORES	RUIDOS	PELIGRO	FRACC. MERC.	FREC. SUMINISTRO
A	1	2	2	1	1	2
B	1	2	2	1	1	2
C	1	2	2	1	1	2
D	2	2	2	2	1	2
E	2	2	2	2	2	1
F	2	2	2	2	2	1

3º. La categoría 3 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

CATEGORÍA 3. SÓLO COMPATIBLE CON OTROS USOS INDUSTRIALES.

	EMISIONES	OLORES	RUIDOS	PELIGRO	FRACC. MERC.	FREC. SUMINISTRO
A	—	—	—	—	—	—
B	—	—	—	—	—	—
C	—	—	—	—	—	—
D	2	2	2	2	1	2
E	3	3	3	3	2	1
F	3	3	3	3	3	1

4º. La categoría 4 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

CATEGORÍA 4. EDIFICIOS EXENTOS DE USO EXCLUSIVO Y ÚNICO.

	EMISIONES	OLORES	RUIDOS	PELIGRO	FRACC. MERC.	FREC. SUMINISTRO
A	—	—	—	—	—	—
B	—	—	—	—	—	—
C	—	—	—	—	—	—
D	—	—	—	—	—	—
E	—	—	—	—	—	—
F	4	4	4	3	3	1

5º. La categoría 5 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

CATEGORÍA 5. EN EDIFICIOS APARTADOS DE CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD.

	EMISIONES	OLORES	RUIDOS	PELIGRO	FRACC. MERC.	FREC. SUMINISTRO
A	—	—	—	—	—	—
B	—	—	—	—	—	—
C	—	—	—	—	—	—
D	—	—	—	—	—	—
E	—	—	—	—	—	—
F	—	—	—	—	—	—

Artículo 5.2.30.- Regulación de las actividades extractivas

Se considerarán áreas extractivas aquellas en las que temporalmente se realicen actividades de extracción de áridos, tierras, explotación de canteras y similares. Estas actividades tendrán siempre carácter temporal y provisional.

Se prohíbe cualquier actividad extractiva en los suelos urbanos y aptos para urbanizar, así como en el suelo no Urbanizable especialmente protegido por estas N.S.M. o el planeamiento de ordenación territorial o la legislación sectorial y en las zonas de servidumbre y protección de vías de cualquier naturaleza. Asimismo se prohíben, cualquiera que sea la calificación del suelo, en una franja de 500 metros a partir del límite del suelo urbano o apto para urbanizar.

SECCIÓN 4ª. USO COMERCIAL.

Artículo 5.2.31.- Definición.

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

También se considera uso comercial el desarrollo de actividades industriales y de almacenamiento siempre que, perteneciendo a la categoría primera de dicho uso (ver sección 3) la superficie de local destinada a la venta al público supere el 25 por cien de la total cubierta afecta a la actividad.

Artículo 5.2.32.- Clasificación.

Se establecen seis grupos dentro del uso comercial:

- Grupo I: Comercio diario de alimentación, bebidas y tabaco (Grupo 641 de la C.N.A.E.), en local menor de 150 m².
- Grupo II: Comercio ocasional, constituido por el resto del comercio al por menor (Grupos 642 a 647, y los 671 y 679), los servicios personales (Agrupación 97), sucursales bancarias, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de 250 m².
- Grupo III: Comercio mixto al por menor en grandes superficies (Grupo 648) con locales mayores de 250 m² y menores de 2000 m² pertenecientes a la misma razón comercial.
- Grupo IV: Locales comerciales en pasajes, galerías o mercados, con despachos independientes hasta 2000 m².
- Grupo V: Comercio mixto al por menor en grandes superficies (Grupo 648) y locales comerciales en pasajes, galerías o mercados

con despachos independientes y una superficie total comprendida entre los 2000 m² y los 6000 m².

- Grupo VI: Locales industriales o de almacenamiento con venta mayorista o venta directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.
- Grupo VII: Venta esporádica en locales provisionales (mercadillos, ferias, etc.).

Artículo 5.2.33.- Condiciones de los locales.

Los locales de uso comercial, además de la legislación vigente, incluidos los índices actualizados de medidas correctoras de más frecuente uso de la Subcomisión de Elaboración del Estado con las Corporaciones Locales, en cuanto le fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- 1.- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m². y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
- 2.- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, o de plantas superiores si se autorizase el uso comercial en ellas.
- 3.- Excepto en la Clave 01, los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- 4.- En caso de construirse sótano, la altura libre mínima será de 2,60 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y solamente para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.
- 5.- El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de 1 metro para los grupos I y II y de 1,30 metros para los grupos III, IV y V.
- 6.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios mínimos:

Por cada 20 m² o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 200 m² y/o 10 empleados, se instalarán con absoluta independencia para hombres y mujeres, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial. Para el comercio encuadrado en la Rúbrica 648 del C.N.A.E. (supermercados, mercados, almacenes, galerías de alimentación), se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

Por cada 50 m² de local, se proveerá una chimenea de ventilación estática, lo que habrá de tenerse en cuenta en el diseño del edificio cuyos bajos se destinen a locales comerciales.

7.- Los locales comerciales del ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

Artículo 5.2.34.- Locales con uso fuera de la ordenación.

Los usos existentes en primitivos usos de viviendas disconformes con las presentes N.S.M., por cualquier motivo, (uso, calificación del suelo, etc.) se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad.

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

SECCIÓN 5ª. USO DE OFICINAS.

Artículo 5.2.35.- Definición.

Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, financiero, gastos, profesionales y despachos privados. Según la C.N.A.E., este uso comprende las actividades incluidas en la Agrupación 63 (intermediarios del comercio), los Grupos 755 y 756 (Agencias de viajes e intermediarios del transporte), las Agrupaciones 81 (Bancos e instituciones financieras), 82 (Seguros), 83 (auxiliares financieros, de seguros y actividades inmobiliarias), 84 (servicios prestados a empresas), 85 (alquiler de bienes muebles) y 86 (alquiler de bienes inmuebles), y los grupos 962 y 964 (distribución de películas cinematográficas, radiodifusión y televisión). Incluye asimismo centros para el tratamiento y la transmisión de datos.

Artículo 5.2.36.- Clasificación.

Se distinguen dos grupos a efectos de las presentes ordenanzas:

- Grupo I: Oficinas e instituciones financieras, abiertas al público (755, 81, 82 y 85 de la C.N.A.E.).
- Grupo II: Servicios privados de consulta, asesoría despachos o estudios sin servicio directo al público (63, 756, 83, 84, 86, 962, 964, de la C.N.A.E.).

Artículo 5.2.37.- Condiciones de los locales.

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

1.- Cuando se prevea un acceso de público superior a las 50 personas/día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie

mínima de 8 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.

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

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

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

5.- El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1 metro para el Grupo II y de 1,30 para el Grupo I.

6.- Los locales de oficinas cumplirán los siguientes servicios mínimos:

— Por cada 200 metros cuadrados, (o fracción), 1 W.C. y 1 lavabo.

— A partir de 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial.

— Para las oficinas encuadradas en la rúbrica 648 del C.N.A.E., se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

En el caso de los locales del Grupo II, se deberán cumplir las condiciones establecidas para las viviendas.

Artículo 5.2.38.- Locales con uso fuera de la ordenación.

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

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

SECCIÓN 6ª. USO HOTELERO Y HOSTELERO

Artículo 5.2.39.- Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos establecimientos de servicio al público destinados tanto al alojamiento temporal como a

actividades complementarias: restaurantes, cafés, etc. comprendidas en los grupos 65 y 66 del C.N.A.E.

Artículo 5.2.40.- Clasificación.

A efectos de las presentes Normas se establece:

- Grupo I: Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con espectáculos (652).
- Grupo II: Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes sin espectáculos. (Rúbrica 651 y 653).
- Grupo III: Establecimientos para alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garajes, pistas deportivas, etc. (661, 662 y 669 de la C.N.A.E.).
- Grupo IV: Establecimientos para alojamiento turístico temporal en el medio rural, acogido al Decreto 120/98 de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura o a cuantas disposiciones en dicha materia puedan dictarse.

Artículo 5.2.41.- Condiciones de los locales.

Los locales tendrán que cumplir la normativa de obligado cumplimiento existente sobre la materia, y cumplirán en las zonas de residencia de usos hoteleros las condiciones (de patios y tamaño de locales) fijadas en la presente normativa para el uso de la vivienda.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Para los Grupos I y II se exigirá la existencia de un aseo de hombres y otro de mujeres, provistos ambos de lavabo e inodoro por cada fracción de 100 m². Los de hombres dispondrán, además, de un urinario por cada fracción e 100 m².

SECCIÓN 7ª. USO CULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN.

Artículo 5.2.42.- Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo. Se incluyen las actividades contempladas en los grupos 963 (salas de cine), 965 (otros espectáculos salvo cine y deporte) y 969 (servicios recreativos).

Artículo 5.2.43.- Clasificación.

A efectos de las presentes Normas se establece:

- Grupo I: Establecimientos de hasta 100 asistentes.
- Grupo II: Establecimientos entre 100 y 300 asistentes.
- Grupo III: Establecimientos de más de 300 asistentes.

— Grupo IV: Establecimientos para espectáculos al aire libre.

Artículo 5.2.44.- Condiciones de los locales.

En todos los casos y categorías cumplirán las condiciones fijadas por la normativa vigente.

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

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

En sótanos sólo se permiten almacenes o aseos, no conmutando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.

SECCIÓN 8ª. USO EDUCATIVO.

Artículo 5.2.45.- Definición.

Es el uso que corresponde a edificios y locales públicos y privados que se destinen principalmente a la Enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

Artículo 5.2.46.- Clasificación.

A efectos de las presentes Normas se establece:

- Grupo I: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas.
- Grupo II: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta ochenta plazas.
- Grupo III: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos de más de ochenta plazas.
- Grupo IV: Guarderías infantiles.
- Grupo V: Centros de educación infantil, Primaria, Secundaria, Bachillerato, FP y Educación Especial.

Artículo 5.2.47.- Condiciones de los locales.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:

- 1.- Se establece una superficie mínima de al menos dos metros cuadrados netos de aula por alumno.
- 2.- El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales será de 1 m para el Grupo I y de 1,30 metros para los grupos restantes.

3.- Para todos los grupos, se proveerán aseos independientes para hombres y mujeres.

4.- Los locales de enseñanza serán exteriores y dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.

5.- Se dispondrá alumbrado de emergencia a razón de 15 lux/m².

SECCIÓN 9ª. USO SANITARIO.

Artículo 5.2.48.- Definición.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

Artículo 5.2.49.- Clasificación.

A los efectos de las presentes Normas se establece:

— Grupo I: Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios con internamiento, correspondientes a los grupos 941, 942 y 946 de la C.N.A.E.

— Grupo II: Clínicas en régimen de consultas externas, y consultas veterinarias de menos de 200 m². (943 y 944 de la C.N.A.E.).

— Grupo III: Otros centros veterinarios.

Artículo 5.2.50.- Condiciones de los locales.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso, las de Uso Hotelero que le fueren de aplicación.

SECCIÓN 10ª. USO RELIGIOSO.

Artículo 5.2.51.- Definición.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

Artículo 5.2.52.- Clasificación.

A los efectos de las presentes ordenanzas se establece:

— Grupo I: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja (Rúbrica 955 del C.N.A.E.).

— Grupo II: Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja (Rúbrica 955 del C.N.A.E.).

Artículo 5.2.53.- Condiciones de los locales.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en el caso del Grupo II, las residencias cumplirán las condiciones del Uso Hotelero.

En todo caso, para las condiciones comprendidas en el Grupo I se estará a lo dispuesto para los edificios de Uso de Espectáculos y Salas de Reunión de aforo equivalente, y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad frente a pánico e incendio, etc.

SECCIÓN 11ª. USO DEPORTIVO.

Artículo 5.2.54.- Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Artículo 5.2.55.- Clasificación.

A los efectos de las presentes Normas se establece:

— Grupo I: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores (Rúbrica 968 del C.N.A.E.).

— Grupo II: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores (Rúbrica 968 del C.N.A.E.).

Artículo 5.2.56.- Condiciones de los locales.

Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes, y para las del Grupo II las condiciones fijadas para el uso de Espectáculos-Salas de Reunión.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de la prescrita o recomendada por el Ministerio o Consejería de Cultura.

SECCIÓN 12ª. USO DE ESPACIO LIBRE, ZONAS VERDES Y DE ACAMPADA.

Artículo 5.2.57.- Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, protección y aislamiento de las vías de la red principal, de las zonas y establecimiento que lo requieran y conseguir una mejor composición estética de la ciudad. Se incluye igualmente el uso de acampada al aire libre.

Artículo 5.2.58.- Clasificación.

A los efectos de las presentes Normas se establecen dos grupos:

— Grupo I: Espacios libres y zonas verdes.

— Grupo II: Acampadas de turismo.

Artículo 5.2.59.- Condiciones.

Los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos incluidos como sistema general de nivel urbano señalados

con este fin, serán necesariamente de uso y dominio público. Sólo se permitirán construcciones para servicios como evacuatorios pequeños, almacenes para herramientas de conservación y mantenimiento, e instalación de bares y kioscos de una superficie total edificable de 30 metros cuadrados por unidad.

El uso de acampada deberá cumplir las siguientes particulares:

1. Cumplirán lo establecido en el R.D. de 27 de agosto de 1982, O.M. de 28 de julio de 196, Decreto 3787/70 de 19 de diciembre (B.O.E. 18 de enero de 1971) y restante normativa específica vigente.

2. La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 200 campistas y un máximo de 500 con independencia de que sean en tienda o caravana.

3. La dimensión mínima de terreno adscrito a un campamento de turismo, deberá constituir una finca única de 6000 metros cuadrados a 15.000 metros cuadrados para los intervalos de capacidad antes expresados, equivalentes a 30 metros cuadrados brutos por acampados y 17 metros cuadrados útiles.

4. Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso, adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

5. Los campamentos de turismo se consideran como Uso Autorizable, en la categoría de Suelo No Urbanizable que así se especifique. Entre la documentación exigible para su autorización, deberá presentarse proyecto de campamento de turismo, en el que se recojan todos los datos técnicos y de diseño exigidos en los artículos siguientes. Deberá incluir también un Estudio de Impacto Ambiental.

6. El cambio de uso, o abandono del uso, de campamento de turismo exigirá trámite análogo al de su autorización, con posibilidad de perder, de esta forma, el carácter indivisible condicionado por el apartado 4.

7. La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidos en el proyecto.

8. La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 500 metros.

9. Será de aplicación de O.M. 2.10.1957, sobre instalaciones en cercanías a carreteras y caminos.

10. Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.

11. Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

12. El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 metros. El ancho mínimo será de 3 metros, para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.

13. La existencia del viario o infraestructura que exijan estas instalaciones, en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.

14. Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 metros.

15. Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determine la legislación específica.

16. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.

17. Se recomienda el servicio de restaurante que podrá seguir funcionando fuera de temporada. Su dimensionamiento, así como el de las restantes edificaciones complementarias, responderá a las necesidades reales del campamento.

18. Ninguna edificación podrá tener más de una planta.

19. Se recomienda la utilización de terrenos de dimensiones regulares y proporción, frente igual a 1, fondo igual a 2, para mejor aprovechamiento de la superficie de acampada.

20. Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de 5 metros.

21. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse con árboles o arbustos.

22. Deberá preverse una superficie del 15 por ciento de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

23. Las plantas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 metros de la carretera de acceso y 30 metros del camino de acceso.

SECCIÓN 13ª. USO AGROPECUARIO.

Artículo 5.2.60.- Definición.

Se consideran agropecuarios los usos relacionados directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

Artículo 5.2.61.- Clasificación.

A los efectos de las presentes Normas se establece:

- Grupo I: Almacenado y/o secado de productos agrícolas por medios naturales.
- Grupo II: Secado de productos agrícolas por medios artificiales.
- Grupo III: Horticultura en pequeña explotación doméstica para consumo propio.
- Grupo IV: Viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados.
- Grupo V: Cultivos agrícolas intensivos o extensivos para autoconsumo o para el mercado.
- Grupo VI: Ganadería doméstica en pequeña explotación para consumo propio (avícola y conejera hasta 15 aves y 25 conejos).
- Grupo VII: Ganadería extensiva vinculada a la utilización directa de los recursos del suelo.
- Grupo VIII: Ganadería extensiva con estabulación de ganado: vacuno, ovino, caprino, caballar, mular, asnal, porcino, avícola (más de 15 aves) y cunicultura (más de 25 conejos).
- Grupo IX: Apicultura.
- Grupo X: Piscicultura en explotaciones fuera de los cauces de los ríos.
- Grupo XI: Forestal.
- Grupo XII: Caseta aperos de labranza, con una edificabilidad de 0,05 m²/m² de terrenos vinculados a parcelas catastrales existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de estas Normas, y con un máximo de 50 m² construidos por parcela.

Artículo 5.2.62.- Condiciones.

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

Las edificaciones respetarán el entorno natural, y no serán realizadas con materiales deleznable o provisionales. En todo caso cumplirán las condiciones estéticas determinadas en el artículo 5.4.4. de estas Normas.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN E HIGIENE EN LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES.

Artículo 5.3.1.- Generalidades.

Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto en los diversos apartados anteriores, quedan sometidos al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presume una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruido, olores y vibraciones, y elementos que modifiquen la escena urbana. A este efecto, será de obligado cumplimiento la Ley del Medio Ambiente Atmosférico, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y otras disposiciones legales sobre estos extremos.

SECCIÓN 2ª. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Artículo 5.3.2.- Normativa.

Todos los edificios, locales y urbanizaciones deberán adaptarse a la Norma Básica de Edificación de Condiciones de Protección contra Incendios (nbe-CPI.96) con independencia de ello, el Ayuntamiento podrá redactar una ordenanza específica para regular con mayor precisión aquellos aspectos que se consideren conveniente o para establecer condiciones no previstas en las N.B.E.

SECCIÓN 3ª. AISLAMIENTOS.

Artículo 5.3.3.- Normativa.

Será de obligado cumplimiento la Norma Básica sobre Condiciones Térmicas y sobre condiciones de Aislamiento Acústico de los Edificios.

Los Ayuntamientos podrán, dentro del marco de la legislación aplicable a las Haciendas Locales, estudiar la concesión de beneficios en forma de reducción o exención de impuestos, tributos, aranceles y otras figuras similares de carácter municipal, a aquellos propietarios que diseñen sus construcciones con una especial atención a los aspectos de ahorro energético, tales como aislamientos suplementarios, instalación de fuentes energéticas por aprovechamiento de la radiación solar o la fuerza eólica, etc.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 5.4.1.- Condiciones generales.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 3 de T.R.L.S./92, en su apartado 2.k, la administración urbanística competente en materia de planeamiento tiene facultades para orientar la composición

arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

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

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

Las edificaciones quedan clasificadas en 3 grupos a efectos de las condiciones estéticas que han de cumplir según el grado de presencia, unidad, representatividad e individualidad que posea el entorno sobre el que se asienta la misma edificación; éstos son:

- 1. Edificación en los espacios de protección paisajística del casco histórico.
- 2. Edificación en zonas urbanas en el interior del perímetro definido por la clasificación de suelo urbano y apto para urbanizar.
- 3. Resto del término.

Las condiciones generales estéticas se definen con la suficiente precisión como para que la concesión de una licencia, no quede sometida a la discrecionalidad que es ajena al acto reglado; no obstante, y para evitar una rigidez en la aplicación de la ordenanza que pudiera interferir con las aportaciones arquitectónicas de especial calidad, las ordenanzas estéticas se aplicarán con arreglo al criterio siguiente:

- a) Aplicación vinculante de la normativa: Si el proyecto se tramitare por el procedimiento abreviado (T1) o normal (T2), será de obligado cumplimiento la normativa estética en su totalidad.
- b) Aplicación orientadora de la normativa: Si el proyecto se tramitare por el procedimiento especial (T3), se aceptan modificaciones a las ordenanzas excepto para aquellos aspectos para los que el articulado de este capítulo define como obligatorios al declarar la inexistencia de tolerancia para su modificación. En estos casos, la documentación del proyecto deberá justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta representa una mejora al paisaje urbano respecto del que se obtendría por aplicación vinculante de la ordenanza estética. Dicha tolerancia no es de aplicación a los edificios incluidos en el grupo 2.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 5.4.2.- Grupo 1. Condiciones de los edificios y áreas protegidas.

Para todos aquellos espacios y edificios grafiados con diferentes grados de protección se requerirá informe de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles acerca de la idoneidad de la propuesta del proyecto y, en todo caso, con las particularidades definidas en el artículo 4.2.38 para cada grado de protección.

Con independencia de lo dispuesto anteriormente, será de obligado cumplimiento las condiciones que a continuación se señalan en todo lo que no se oponga a los dictámenes de la Consejería de Cultura, los cuales serán vinculantes.

1º. Paramentos verticales de la edificación.

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua, sin llagueados.

a) Materiales: No se acusarán con materiales distintos los elementos constructivos, tales como cantos de forjado, estructura, etc.

Los revestimientos exteriores serán revocos o enfoscados lisos tradicionales, preferentemente de mortero de cal y acabados mediante raspado, apomazado o enalado en colores blancos, terrosos o ocre. No se admitirán acabados en pintura plástica, tirolesas y monocapas, materiales metálicos, cerámicos, chapados de piedra a excepción de recercados o elementos decorativos puntuales, placas de fibrocemento, o impermeabilizante de cualquier tipo. Las medianerías recibirán el mismo tratamiento que las fachadas.

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

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

d) Se autoriza la construcción de cuerpos cerrados volados y balcones corridos debiendo éstos, cuando se proyecten, adaptarse a las características arquitectónicas del entorno protegido.

2º. Pavimentos.

Materiales: Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que se fije el proyecto de urbanización para los

itinerarios peatonales, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, tengan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él. Deberá solicitarse del Ayuntamiento el modelo de pavimento a utilizar.

3º. Huecos de fachada.

a) La composición de las fachadas, graduará los huecos de forma que prevalezca el macizo sobre el hueco en plantas bajas, aligerándose la fachada en las plantas superiores. Los huecos serán predominantemente verticales. Se admitirán balcones o terrazas en las últimas plantas, siempre que se encuentren bajo la cubierta del edificio.

b) Materiales: Las carpinterías serán preferentemente en madera tintada, pintada o barnizada, o en otros materiales, siendo los colores a emplear en todo caso colores oscuros, no permitiéndose los materiales metálicos en su color ni carpinterías de PVC.

4º. Cubiertas.

a) Las cubiertas serán inclinadas y con una pendiente máxima de 30 grados. Quedando expresamente prohibidas las cubiertas planas.

b) El material de cubrición será la teja árabe, prohibiéndose la teja mixta o plana. Las cubriciones metálicas en cobre o cinc, sólo se admitirán en edificaciones singulares, debidamente autorizadas por la Consejería de Cultura.

c) Los canalones y bajantes de pluviales vistos serán de chapa galvanizada, de zinc o de cobre, con codos y anclajes del mismo material.

5º. Cerramientos, celosías y barandillas.

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

b) Barandillas: Serán preferentemente de madera recortada o cuadrillos girados (sin torneado) o de hierro a base de cuadrillos o redondos lisos y pintados en color negro o grises oscuros.

c) Celosías: Se prohíben los tendedores proyectados con fachada hacia los espacios públicos. Si excepcionalmente se justificara la necesidad de su proyección, los mismos se ocultarán de los espacios públicos mediante celosías de madera recortada o cuadrillos.

6º. Construcciones por encima de la altura.

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

b) Elementos técnicos y mecánicos: Todos estos elementos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas. Estos elementos, cuando sea técnicamente posible desde el punto de vista funcional, deberán ocultarse en lo posible bajo el plano de cubierta.

7º. Edificios singulares.

Dada la imprevisibilidad de las soluciones arquitectónicas específicas que vayan a desarrollar los diferentes edificios públicos, no se regula su disposición formal. No obstante, todos los edificios singulares estarán a lo dispuesto en este Título en todo aquello que no venga imposibilitado por las características propias de su programa de necesidades. También será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, la tramitación de licencia tipo T3, aunque se trate de proporciones oficiales, ya que éstas están igualmente sometidas al acto administrativo de concesión de licencia.

8º. Pavimentación de los espacios públicos de cesión.

Se pavimentarán los itinerarios viales con continuidad en los materiales. Se podrán utilizar combinaciones de materiales para enfatizar un determinado espacio urbano. El tipo de pavimento elegido permitirá la entrega del espacio pavimentado público (existente o previsto) al privado, sin solución de continuidad. El proyecto de urbanización detallará el despiece del pavimento en las zonas en que proceda.

9º. Jardinería de los espacios públicos de cesión.

Se utilizará la vegetación, en el proyecto de jardinería, de tal manera que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Se procurará, con la elección de las especies, que haya variedad en floración, de manera que a lo largo de todas las estaciones del año pueda disponerse de ciertos enclaves vegetales con colorido.

b) La vegetación se estudiará de tal manera que con la misma se creen enclaves singularizados que enfatizen y se integren con el espacio urbano.

c) El arbolado existente se integrará en el proyecto de jardinería de tal manera que no sufra deterioro por causa de cambio de condiciones higrométricas, pH o asoleamiento, debido a las nuevas especies que se prevea plantar en sus inmediaciones.

10º. Mobiliario urbano y elementos de servicio.

a) Elementos de alumbrado: Se dispondrá de tal manera que se garantice tanto la uniformidad de la iluminación de los espacios

viales para tráfico, como la diversidad de los espacios e itinerarios para el peatón, utilizando el alumbrado público para significar aquellos que puedan resultar de mayor interés, y respetando los modelos municipales cuando éstos vengan determinados para una determinada zona (calles de mejora ambiental).

b) Los Bancos: Se instalarán bancos de un diseño tal que no sea imitativo de modelos históricos. Serán de material duradero e incombustible.

c) Papeleras. Misma observación que el artículo anterior.

11º. Otras condiciones.

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

Artículo 5.4.3.- Grupo 2. Edificación en zonas.

Se refiere a la edificación comprendida en los recintos mencionados que aparecen grafiados en los planos normativos. La edificación estará a lo dispuesto en los artículos siguientes.

1º. Paramentos verticales de la edificación.

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua, sin llagueados.

a) Materiales: No se acusarán con materiales distintos los elementos constructivos, tales como cantos de forjado, estructura, etc.

En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales (tales como revoco rugoso, mampostería graníticacantería, etc.) hasta una altura máxima del primer forjado. Se prohíben los zócalos de plaqueta cerámica y similares. No hay tolerancia para sustitución total de los materiales de fachada por ladrillo visto, autorizándose únicamente el empleo de ladrillo de tejar en pilas-tras, pilares, recercados de huecos, esquinas y cornisas.

Se permite también el empleo de entramado de madera para composición en plantas superiores, así como su utilización en dinteles y cargaderos.

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

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

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

2º. Pavimentos.

Materiales: Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que se fije el proyecto de urbanización para los itinerarios peatonales, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, tengan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él. Deberá solicitarse del Ayuntamiento el modelo de pavimento a utilizar, el cual puede no coincidir con el actual si se trata de una calle sometida a "mejora ambiental".

3º. Huecos de fachada.

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

b) Fenestración de las plantas superiores: Se prohíben las soluciones arquitectónicas que subrayen la continuidad vertical u horizontal entre los diferentes huecos de fachada mediante superpuestos, y/o impostas de distinto material, textura o color.

Esta continuidad, si se desea, se obtendrá mediante las proporciones de los huecos y su disposición relativa.

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

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

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

4º. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas y con una pendiente máxima de 30 grados. Quedando expresamente prohibidas las cubiertas planas.

Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón y cualquier otro material análogo. Quedan prohibidas las placas de amianto-cemento, telas asfálticas con terminación tipo pizarrita, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, así como los colores estridentes.

5º. Cerramientos y celosías.

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

b) Celosías: Se colocarán celosías para ocultar a los espacios públicos los tendedores. Éstas permitirán en lo posible el asoleamiento directo de la ropa tendida. Por lo demás regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales y las cubiertas.

6º. Construcciones por encima de la altura.

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

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

7º. Edificios singulares.

Dada la imprevisibilidad de las soluciones arquitectónicas específicas que vayan a desarrollar los diferentes edificios públicos, no se regula su disposición formal. No obstante, todos los edificios singulares estarán a lo dispuesto en este Título en todo aquello que no venga imposibilitado por las características propia de su programa de necesidades. También será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, la tramitación de licencia tipo T3, aunque se trate de proporciones oficiales, ya que éstas están igualmente sometidas al acto administrativo de concesión de licencia.

8º. Pavimentación de los espacios públicos de cesión.

Se pavimentarán los itinerarios viales con continuidad en los materiales. Se podrán utilizar combinaciones de materiales para enfatizar un determinado espacio urbano. El tipo de pavimento elegido permitirá la entrega del espacio pavimentado público (existente o previsto) al privado, sin solución de continuidad. El proyecto de urbanización detallará el despiece del pavimento en las zonas en que proceda.

9º. Jardinería de los espacios públicos de cesión.

Se utilizará la vegetación, en el proyecto de jardinería, de tal manera que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Se procurará, con la elección de las especies, que haya variedad en floración, de manera que a lo largo de todas las estaciones del año pueda disponerse de ciertos enclaves vegetales con colorido.

b) La vegetación se estudiará de tal manera que con la misma se creen enclaves singularizados que enfaticen y se integren con el espacio urbano.

c) El arbolado existente se integrará en el proyecto de jardinería de tal manera que no sufra deterioro por causa de cambio de condiciones higrométricas, pH o asoleamiento, debido a las nuevas especies que se prevea plantar en sus inmediaciones.

10º. Mobiliario urbano y elementos de servicio.

a) Elementos de alumbrado: se dispondrá de tal manera que se garantice tanto la uniformidad de la iluminación de los espacios viales para tráfico, como la diversidad de los espacios e itinerarios para el peatón, utilizando el alumbrado público para significar aquéllos que puedan resultar de mayor interés, y respetando los modelos municipales cuando éstos vengan determinados para una determinada zona (calles de mejora ambiental).

b) Los Bancos: Se instalarán bancos de un diseño tal que no sea imitativo de modelos históricos. Serán de material duradero e incombustible.

c) Papeleras. Misma observación que el artículo anterior.

11º. Otras condiciones.

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

Artículo 5.4.4.- Grupo 3. Resto del término.

La composición volumétrica será libre, con independencia del cumplimiento de las condiciones normativas de carácter general que le sean de aplicación y de las condiciones estéticas señaladas a continuación.

1º. Paramentos verticales de la edificación.

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua, sin llagueados.

a) Materiales: No se acusarán con materiales distintos los elementos constructivos, tales como cantos de forjado, estructura, etc.

En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales (tales como revoco rugoso, mampostería graníticacantería, etc.) hasta una altura máxima del primer forjado. Se prohíben los zócalos de plaqueta cerámica y similares. No hay tolerancia para sustitución total de los materiales de fachada por ladrillo visto, autorizándose únicamente el empleo de ladrillo de tejar en pilas-tras, pilares, recercados de huecos, esquinas y cornisas.

Se permite también el empleo de entramado de madera para composición en plantas superiores, así como su utilización en dinteles y cargaderos.

En todo caso, no se permitirán materiales que puedan producir brillos o destellos, así como materiales en bruto, como el bloque de hormigón previsto para ser revestido (hormigón gris).

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

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

2º. Huecos de fachada.

Materiales: Queda prohibida la utilización de carpinterías metálicas que puedan producir brillos o destellos.

3º. Cubiertas.

Las cubiertas serán preferentemente inclinadas y con una pendiente máxima de 30 grados.

Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón y cualquier otro material análogo. En edificaciones agropecuarias o industriales se admitirán las placas de amianto-cemento terminadas en color. Quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación tipo pizarrita, los materiales deleznales y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, así como los colores estridentes.

4º. Cerramientos.

Los cerramientos de las parcelas se ejecutarán con materiales que permitan la transparencia visual como mínimo a partir de 50 cm desde la rasante del terreno, pudiéndose matizar las vistas con elementos vegetales. Los colores y materiales serán los que se empleen para la construcción de los paramentos verticales o en todo caso se emplearán materiales tradicionales. En todo caso, no se permitirán materiales que puedan producir brillos o destellos, así como materiales en bruto, como el bloque de hormigón previsto para ser revestido (hormigón gris).

5º. Construcciones por encima de la altura.

Estas construcciones se destinarán a satisfacer necesidades técnicas del edificio, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los

planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

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

6º. Edificios singulares.

Dada la imprevisibilidad de las soluciones arquitectónicas específicas que pueden desarrollar los diferentes edificios públicos o privados, será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, la tramitación de licencia tipo T3.

7º. Otras condiciones.

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

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 1ª. INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DE LA CLAVE 01.RESIDENCIAL EN CASCOS, SIN HUERTO.

Artículo 5.5.1.- Definición.

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

Artículo 5.5.2.- Alineaciones y rasantes.

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

Artículo 5.5.3.- Retranqueos.

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

Artículo 5.5.4.- Parcela mínima.

Será de 75 m² para las nuevas parcelaciones, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda. Las parcelas de los edificios catalogados se considerarán igualmente protegidas, no permitiéndose agregaciones ni segregaciones de las mismas, salvo aquéllas que justificadamente se autoricen encajonadas a poner en valor el bien protegido.

Artículo 5.5.5.- Frente Mínimo.

Será de 5 metros, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano Catastral del Ministerio de Hacienda.

Artículo 5.5.6.- Frente Máximo.

Se fija un frente máximo de 21 metros, a partir del cual la edificación habrá de fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios siempre que no exista una ordenación específica propuesta por organismos oficiales competentes en materia de protección. En todo caso, las nuevas parcelas resultantes de agregaciones o reparcelaciones no podrán superar el frente máximo establecido de 21 metros.

Artículo 5.5.7.- Fondo máximo edificable.

Será de 15 m, debiendo cumplir la edificación con las condiciones higiénicas que en estas Normas se fijan para los distintos usos, así como lo establecido por el decreto 195/99 de la junta de Extremadura sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción.

Artículo 5.5.8.- Superficie de ocupación máxima.

Podrá ser del 100 por cien de la superficie catastral, con independencia de los patios que sea necesario prever para garantizar las condiciones higiénicas de la edificación.

Artículo 5.5.9.- Alturas.

La altura de edificación principal en esta clave se fijará según la fórmula expuesta en el artículo 5.1.12 en su apartado e) de estas Normas y sin sobrepasar las tres plantas.

Artículo 5.5.10.- Edificabilidad.

Será la que resulte de la aplicación de los parámetros descritos en los artículos anteriores.

Artículo 5.5.11.- Usos de la edificación.**a) Aparcamiento-cochera.**

Permitido en grupo I y VI, prohibido en todos los demás.

Cuando la edificación tenga un número superior a seis viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada 1,5 viviendas y por cada 100 m² de uso comercial o de oficina construida, redondeándose la fracción al entero más próximo, y una de bicicleta por cada vivienda construida.

Se admite el cumplimiento de esta obligación mediante la provisión de la plaza de garaje en otro lugar distinto del edificio para el que se solicite licencia, siempre que se encuentre en el interior de la misma zona de ordenanza y que el instrumento notarial asegure la indivisibilidad de la propiedad entre la vivienda y la plaza del garaje.

b) Vivienda.

Permitida en grupo I y II. Prohibido en grupo III.

c) Industria.

Permitida la primera categoría en situaciones A y B, si es en planta sótano, sólo se permite almacén y aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

d) Comercio.

Permitido en los grupos I, II, y IV, solo en planta baja y sótano cuando a éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y sólo para almacén y aseos.

e) Oficinas.

Permitidas en grupo I en planta baja y sótano para almacén o aseos cuando a éste se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.

El grupo II permitido en planta baja y primera con acceso independiente a través del local de planta primera.

f) Hostelería y Hoteles.

Permitido en sus cuatro grupos en edificio exclusivo o permitido en el grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén o aseos siempre que su acceso sea a través del interior del local de planta baja.

Permitido en el grupo II en planta baja así como en plantas primera y sótano (en esta planta sólo para almacén o aseos) siempre que su acceso sea a través del local en planta baja.

Permitido el grupo III y cuatro en todas las plantas.

g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Permitido en edificio exclusivo en los grupos I y II.

Permitido en el grupo I sólo en planta baja con acceso independiente del exterior y en planta primera con acceso a la misma a través del local principal de planta baja; y en sótano, sólo para almacén y aseos con accesos desde el local en planta baja.

Prohibido en todos los demás.

h) Educativo.

Permitido el Grupo I en p. baja y p. primera.

Permitido el Grupo II en p. baja y p. 1^a, con acceso independiente o a través del local principal de p. baja.

Permitido el Grupo III sólo en edificio exclusivo.

Permitido el Grupo IV solo en p. baja.

Permitido el Grupo V sólo en edificio exclusivo.

i) Sanitario.

Permitido sólo el grupo II.

j) Religioso.

Permitido en sus dos grupos.

Los locales de culto sólo en planta baja o edificio independiente, con accesos distintos de los de las viviendas.

k) Deportivo.

Permitido en sus dos grupos, en edificio de uso exclusivo.

Permitido en grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén y aseos con acceso a través del local de planta baja.

l) Agropecuario.

Permitido el Grupo I, dentro de las limitaciones que otras Normas municipales pudieran imponer. Prohibidos todos los demás.

SECCIÓN 2ª. INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DE LA CLAVE 04. RESIDENCIAL EN ZONAS DE ENSANCHE.

Artículo 5.5.12.- Definición.

Regula la edificación adosada en parcela de tamaño medio con espacio libre posterior, en manzanas de ordenación posterior a la formación histórica del casco, y sujetas a un trazado generalmente regular.

Artículo 5.5.13.- Alineaciones y rasantes.

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

Artículo 5.5.14.- Retranqueos.

Se prohíben los retranqueos respecto de las alineaciones fijas que aparezcan en planos, excepto en promociones conjuntas, donde tras la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán establecer retranqueos.

Artículo 5.5.15.- Parcela mínima.

Será de 75 m² para las nuevas parcelaciones, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda.

Artículo 5.5.16.- Frente mínimo.

Será de 5,5 m. para las nuevas parcelaciones.

Artículo 5.5.17.- Frente máximo.

No se fija.

Artículo 5.5.18.- Fondo máximo edificable.

Será de 12 metros para todas las plantas de la edificación principal, salvo en los casos en que exista un fondo mayor consolidado

o se fije una alineación interior mayor en el correspondiente plano de alineaciones. En aquellos otros casos en los que el fondo de parcela no supere dicha medida en tres o más metros, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior. En casos excepcionales se podrá solicitar un fondo mayor a la Comisión Regional de Urbanismo.

Artículo 5.5.19.- Superficie de ocupación máxima.

Se fija en un 100 por cien para la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable.

El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquéllas, y autorizándose una ocupación máxima del 60 por cien sólo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga la Comunidad de Propietarios de la finca.

Artículo 5.5.20.- Alturas.

Se fija una altura máxima de 10 m hasta la línea de cornisa para las III Plantas, debiendo quedar todas las edificaciones existentes por encima de esta altura, comprendidas en el interior del gálibo definido por un ángulo de 30 grados medido desde la línea de cornisa de las fachadas anterior y posterior. Para las II Plantas la altura máxima será de 7 m con las mismas condiciones que para las III plantas para los elementos por encima de la altura.

Artículo 5.5.21.- Edificabilidad.

Será el resultado de aplicar los artículos anteriores.

Artículo 5.5.22.- Usos de la edificación.

a) Aparcamiento-cochera.

Permitido en grupos I, II, y VI. Prohibido en todos los demás.

b) Vivienda.

Permitido en grupos I y II. Prohibido en grupo III.

c) Industria.

Permitida la primera categoría en situaciones A y B. Si es en planta sótano sólo se permite el uso de almacén y aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

d) Comercio.

Permitidos los grupos I y II. En sótano sólo cuando a éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja: Sólo para almacén y aseos.

e) Oficinas.

Permitidos los Grupos I y II. En sótano, sólo para almacenes, aseos y archivos.

f) Hostelería y Hoteles.

Permitido en sus cuatro Grupos en edificio exclusivo o permitido en el Grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén o aseos siempre que su acceso sea a través del interior del local de planta baja.

Permitido en el Grupo II en planta baja así como en plantas primera y sótano (en esta planta sólo para almacén o aseos) siempre que su acceso sea a través del local en planta baja.

Permitido el Grupo III y cuatro en todas las plantas.

g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Permitido en edificio exclusivo en los Grupos I y II.

Permitido en el Grupo I sólo en planta baja con acceso independiente del exterior y en planta primera con acceso a la misma a través del local principal de planta baja; en sótano, sólo para almacén y aseos con accesos desde el local de planta baja.

Prohibido en todos los demás.

h) Educativo.

Permitido el Grupo I en planta baja y planta primera.

Permitido el Grupo II en planta baja. En planta primera, con acceso independiente o a través del local principal de planta baja.

Permitido el Grupo III en edificio exento de uso exclusivo.

Permitido el Grupo IV en planta baja.

Permitido el Grupo V sólo en edificio exclusivo.

i) Sanitario.

Permitido sólo el grupo II.

j) Religioso.

Permitido en sus dos grupos. Los locales de culto sólo en planta baja o edificio independiente, con accesos distintos de los de las viviendas.

k) Deportivo.

Permitido en sus dos grupos, en edificio de uso exclusivo. Permitido en grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén y aseos con acceso a través del local de planta baja.

l) Agropecuario.

Permitidos los Grupos I, II, y V y VI, dentro de las limitaciones que otras ordenanzas municipales puedan imponer. Prohibidos todos los demás.

SECCIÓN 3ª. INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DE LA CLAVE 06. FAMILIAR INTENSIVA.

Artículo 5.5.23.- Definición.

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

Artículo 5.5.24.- Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de la parcela, salvo lo dispuesto por los retranqueos, y alineaciones que la documentación gráfica pudiera fijar como obligatorias para ciertas zonas.

Artículo 5.5.25.- Retranqueos.

No serán obligatorios los retranqueos de la edificación. No obstante, de proyectarse deberán respetarse las servidumbres de luces y vistas legalmente establecidas.

Artículo 5.5.26.- Parcela mínima.

Será de 200 m².

Artículo 5.5.27.- Frente Mínimo.

Será de 8 metros.

Artículo 5.5.28.- Frente Máximo.

No se fija.

Artículo 5.5.29.- Superficie de ocupación máxima.

Será la resultante del resto de las condiciones establecidas.

Artículo 5.5.30.- Alturas.

La máxima altura será de 7 m hasta la arista de coronación, debiendo el resto de los elementos constructivos quedar inscritos en el interior de un gálibo de 30 grados a partir de la mencionada arista, desde cualquier fachada exenta, y sin sobrepasar en ningún caso las tres plantas.

Artículo 5.5.31.- Edificabilidad.

Será de 1 m²/m² medidos sobre parcela neta.

Artículo 5.5.32.- Usos de la edificación.

a) Aparcamiento.

Permitidos los Grupos I y VI, prohibidos todos los demás.

b) Vivienda.

Permitido el Grupo II. Prohibidos los Grupos I y III.

c) Industria.

Prohibido en todas sus categorías.

d) Comercio.

Permitidos los Grupos I y II en planta baja de las edificaciones para aquellos frentes de calle que fijen los Ayuntamientos.

e) Oficinas.

Permitido en el Grupo II, pero sólo si la oficina se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

f) Hostelería y Hoteles.

Permitidos los Grupos II, III y IV en cualquier situación.

g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todas sus categorías.

h) Educativo.

Permitido el Grupo II, sólo si la consulta se encuentra ajena a la vivienda de su titular.

i) Sanitario.

Permitido el Grupo II, sólo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

j) Religioso.

Prohibido en todas sus categorías.

k) Deportivo.

Prohibido en todas sus categorías.

l) Agropecuario.

Permitidos los Grupos I, III y V. Prohibidos todos los demás.

SECCIÓN 4ª. INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DE LA CLAVE 07. FAMILIAR EXTENSIVA.

Artículo 5.5.33.- Definición.

Edificación de viviendas familiares, exentas por todas sus fachadas, sobre parcela grande.

Artículo 5.5.34.- Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de la parcela, salvo lo dispuesto por los retranqueos, y alineaciones que la documentación gráfica pudiera fijar como obligatorias para ciertas zonas.

Artículo 5.5.35.- Retranqueos.

Serán de 4 metros a la calle y al fondo de parcela, y de 3 metros a los linderos laterales.

Artículo 5.5.36.- Parcela mínima.

Será de 400 m².

Artículo 5.5.37.- Frente Mínimo.

No se fija.

Artículo 5.5.38.- Frente Máximo.

No se fija.

Artículo 5.5.39.- Superficie de ocupación máxima.

Se fija en un 100% de la superficie resultante de aplicar los retranqueos.

Artículo 5.5.40.- Alturas.

La máxima altura será de 7 m hasta la arista de coronación debiendo el resto de los elementos constructivos quedar inscritos en el interior de un gálibo de 30 grados a partir de la mencionada arista, desde cualquier fachada exenta.

Artículo 5.5.41.- Edificabilidad.

Será de 0,75 m²/m² medidos sobre parcela neta.

Artículo 5.5.42.- Usos de la edificación.

a) Aparcamiento-cochera.

Permitidos los Grupos I y VI, prohibidos todos los demás.

b) Vivienda.

Permitido el Grupo II. Prohibidos los Grupos I y III.

c) Industria.

Prohibido en todas sus categorías.

d) Comercio.

Prohibido en todas sus categorías.

e) Oficinas.

Permitido en el Grupo II, pero sólo si la oficina se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

f) Hostelería y Hoteles.

Prohibido en todas sus categorías, excepto el Grupo IV en la categoría de Apartamentos turísticos definidos en el Decreto 120/98 de la CMAUT.

g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todas sus categorías.

h) Educativo.

Prohibido en todas sus categorías.

i) Sanitario.

Permitido el Grupo II, sólo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

j) Religioso.

Prohibido en todas sus categorías.

k) Deportivo.

Prohibido en todas sus categorías.

l) Agropecuario.

Permitidos los Grupos I, III y VI. Prohibidos todos los demás.

SECCIÓN 5ª. INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DE LA CLAVE 21. INSTITUCIONAL.

Artículo 5.5.43.- Definición.

Edificios destinados a instituciones varias en edificio exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado de todos sus linderos.

Artículo 5.5.44.- Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

Artículo 5.5.45.- Retranqueos.

Serán de 10 metros a frente de solar, con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior; y de 5 metros a los restantes linderos. No se exigirán retranqueos en parcelas situadas en aquellas claves que no los contemplen.

Artículo 5.5.46.- Parcela mínima.

No se fija. Respetará los mínimos legales que correspondan en función de su destino.

Artículo 5.5.47.- Frente mínimo.

No se fija.

Artículo 5.5.48.- Frente máximo.

No se fija.

Artículo 5.5.49.- Fondo máximo edificable.

No se fija.

Artículo 5.5.50.- Superficie de ocupación máxima.

Será del 50 por cien de la superficie neta del solar, con independencia de que ciertas instituciones reclamen una razón de espacio libre por plaza superior, en orden a sus reglamentaciones particulares. En casos excepcionales y previa justificación de su necesidad, el Ayuntamiento podrá admitir una ocupación del 100 por 100.

Artículo 5.5.51.- Alturas.

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

La altura máxima indicada puede quedar limitada en los casos en los que las Normas de protección Estética fueran de aplicación.

Artículo 5.5.52.- Edificabilidad.

Será la resultante de la aplicación de los parámetros descritos en los artículos anteriores.

Artículo 5.5.53.- Usos de la edificación.

a) Aparcamiento-cochera.

Permitido en Grupos I, V y VI, prohibido en todos los demás. Será necesario prever una plaza de estacionamiento de automóvil por cada 100 m² de superficie cubierta, si el edificio se destina a usos educativos o sanitarios; o por cada cinco plazas o localidades, si se destina a usos de espectáculos, culto o similares. De la misma manera, será necesario proveer una plaza de aparcamiento de bicicleta por cada 100 m² de superficie cubierta, si el edificio se destina a usos sanitarios; o por cada dos plazas escolares, si éste fuera el uso; o por cada tres plazas o localidades si el uso fuera de espectáculos, culto o similares.

b) Vivienda.

Permitida en Grupo II una vivienda por parcela para residencia de vigilante.

c) Industria.

Prohibido en todas sus categorías.

d) Comercio.

Prohibido en todos sus Grupos.

e) Oficinas.

Prohibido en todos sus Grupos, excepto los servicios administrativos propios de la institución.

f) Hostelería y Hoteles.

Prohibidos todos los Grupos.

g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Permitidos todos los Grupos.

h) Educativo.

Permitido en todos sus Grupos.

i) Sanitario.

Permitido en todos sus Grupos. En el caso del Grupo III, se respetarán los niveles de impacto correspondientes a la segunda categoría industrial por lo referente a los niveles de olores, ruidos, fraccionamiento de mercancías y frecuencia en el suministro.

j) Religioso.

Permitido en todos sus Grupos.

k) Deportivo.

Permitido en todos sus Grupos.

l) Agropecuario.

Prohibido en todos los Grupos excepto cuando la actividad agropecuaria se ejerza en régimen de investigación no destinada a explotación comercial.

SECCIÓN 6ª. INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DE LA CLAVE II. INDUSTRIA COMPATIBLE.

Artículo 5.5.54.- Definición.

Regula la construcción de naves industriales adosadas de pequeño tamaño y ocupación intensiva del solar, tanto en zonas de ordenanza exclusiva como en situaciones de mezcla de usos, principalmente en frentes consolidadas de carretera.

Artículo 5.5.55.- Alineaciones y rasantes.

Serán obligatorias las que se grafían en los planos correspondientes.

Artículo 5.5.56.- Retranqueos.

Quedan prohibidos los retranqueos a la alineación exterior, salvo que los planos dispongan alineación fija de fachada distinta de la exterior. Se autorizan retranqueos al fondo de la parcela. A los linderos laterales, se autoriza retranqueo, que influye sobre el uso admitido.

Artículo 5.5.57.- Parcela mínima.

Será de 300 m².

Artículo 5.5.58.- Frente mínimo.

Será de 10 metros.

Artículo 5.5.59.- Frente máximo.

Será de 40 metros.

Artículo 5.5.60.- Fondo máximo edificable.

La totalidad de la parcela.

Artículo 5.5.61.- Superficie de ocupación máxima.

Será del 100 por ciento de la superficie comprendida en el interior de las alineaciones máximas a fachada (exterior o fija de fachada, según el caso), los linderos laterales y el fondo máximo edificable.

Artículo 5.5.62.- Altura.

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

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

Artículo 5.5.63.- Edificabilidad.

No se fija.

Artículo 5.5.64.- Usos de la edificación.

a) Aparcamiento-cochera.

Prohibido el Grupo I para todas las situaciones. Permitidos los Grupos II, III, IV y VI, en cualquier situación.

b) Vivienda.

Permitido en Grupo II, una vivienda por parcela vinculada a la actividad industrial.

c) Industria.

Permitido hasta categoría 3ª, en situación C si no hay retranqueo lateral de 4 metros. Hasta situación D, si la edificación se retranquea lateralmente 4 metros de otras parcelas colindantes.

Prohibido en las restantes categorías.

d) Comercio.

Prohibido en todas sus categorías. Se exceptúan las parcelas en situación D, en las que podrán admitirse instalaciones comerciales de los Grupos II, III y V.

e) Oficinas.

Prohibidas en todos sus grupos, excepto los servicios administrativos propios de la empresa, al servicio de la actividad productiva principal.

f) Hostelería y Hoteles.

Permitido el Grupo II para industrias en situación D, prohibidos todos los demás Grupos en cualquier situación.

g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Permitido el Grupo I para industrias en situación D, prohibidos todos los demás Grupos en cualquier situación.

h) Educativo.

Permitido el Grupo I para industrias en situación D, prohibidos todos los demás Grupos en cualquier situación.

i) Sanitario.

Permitido el Grupo II para parcelas en situación D, prohibidos todos los demás Grupos en cualquier situación.

j) Religioso.

Permitido el Grupo I para parcelas en situación D, prohibido el Grupo II en cualquier situación.

k) Deportivo.

Permitidos los Grupo I y II para parcelas en situación D, prohibidos para las restantes situaciones.

l) Agropecuario.

Permitido el Grupo I para parcelas en cualquier situación. El Grupo II, para parcelas en situación D. Prohibido el Grupo III. Permitido el Grupo IV para parcelas en cualquier situación. Prohibidos los Grupos V, VI y VII. Permitido el Grupo VIII sólo en situación E.

Prohibidos los Grupos IX y X.

SECCIÓN 7ª. INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DE LA CLAVE 31. DEPORTIVO.

Artículo 5.5.65.- Definición.

Locales destinados a la práctica de especialidades deportivas, con la mayor parte de su superficie cubierta.

Artículo 5.5.66.- Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

Artículo 5.5.67.- Retranqueos.

Serán de 5 metros a cualquier lindero del solar.

Artículo 5.5.68.- Parcela mínima.

Será de 1000 m².

Artículo 5.5.69.- Frente mínimo.

Será de 20 metros.

Artículo 5.5.70.- Frente Máximo.

No se fija.

Artículo 5.5.71.- Fondo máximo edificable.

No se fija.

Artículo 5.5.72.- Superficie de ocupación máxima.

Será del 50 por cien de la superficie neta del solar.

Artículo 5.5.73.- Alturas.

La máxima altura cubierta será de 8 metros hasta la arista de coronación. En el supuesto caso de que la especialidad deportiva a la que se pretende destinar la edificación, esta necesitará una mayor altura, ello habrá de justificarse, pudiendo rebasar la altura máxima dentro de un gálibo de 45 grados a partir de la línea de retranqueo de 5 metros.

Artículo 5.5.74.- Edificabilidad.

Será de 3 m³/m² de solar neto.

Artículo 5.5.75.- Usos de la edificación.

a) Aparcamiento-cochera.

Permitido en Grupos I, V y VI. Prohibido en los demás. Será necesario proveer una plaza de estacionamiento de automóvil y otra de bicicleta por cada tres localidades si el local tuviera espacio para espectadores, o para cada 20 m² de superficie cubierta en caso contrario.

b) Vivienda.

Permitida en Grupo II una viviendas por parcela para residencia de vigilante.

c) Industria.

Prohibido en todas sus categorías.

d) Comercio.

Prohibidos todos los Grupos.

e) Oficinas.

Prohibidos todos los Grupos, excepto los locales administrativos propios de la actividad deportiva.

f) Hostelería y hoteles.

Permitidos los Grupos I y II sin que este uso ocupe una superficie superior al 25 por cien de la cubierta, estando el resto dedicado a la actividad deportiva.

g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibidos todos los Grupos.

h) Educativo.

Permitidos los Grupos I y II; prohibidos todos los demás, excepto para la enseñanza de especialidades deportivas.

i) Sanitario.

Prohibidos todos los Grupos, excepto los servicios médicos propios de las instalaciones.

j) Religioso.

Prohibidos todos los Grupos.

k) Deportivo.

Permitido en todos los Grupos.

l) Agropecuario.

Prohibidos todos los Grupos.

SECCIÓN 8ª. INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DE LA CLAVE 41. PARQUES Y JARDINES.

Artículo 5.5.76.- Definición.

Se considera parque toda aquella superficie de uso público permanente destinada al ocio ciudadano, en la que predomina el espacio libre sobre el construido, y cuya superficie es igual o superior a los 2000 m². Se considera jardín a toda superficie de iguales características que los parques, cuya superficie no exceda los 2000 m².

Artículo 5.5.77.- Alineaciones y rasantes.

No se fijan.

Artículo 5.5.78.- Retranqueos.

Las diferentes edificaciones deberán separarse entre sí un mínimo de 100 metros a la redonda.

Artículo 5.5.79.- Superficie de ocupación máxima.

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

Artículo 5.5.80.- Alturas.

La altura de los edificios que es posible construir en los parques es libre.

Artículo 5.5.81.- Edificabilidad.

Será de 0,2 m³/m² para la totalidad de los edificios construidos sobre rasante en un parque, o de 0,4 m³/m² si se trata de un jardín. A los efectos de la aplicación de la edificabilidad, y cuando se trate de varias unidades discontinuas de parques o jardines al servicio de una zona o unidad de actuación, el Ayuntamiento podrá optar por acumular esta edificabilidad en una de las unidades, mediante la delimitación del conjunto de áreas ajardinadas que se computan con este fin.

Artículo 5.5.82.- Usos de la edificación.

a) Aparcamiento-cochera.

Permitido únicamente en Grupo VI. Se proveerá una plaza de estacionamiento de bicicleta por cada 100 m² de parque o jardín.

b) Vivienda.

Prohibidos todos los Grupos.

c) Industria.

Prohibido en todas sus categorías.

d) Comercio.

Permitido únicamente el Grupo I, en locales tipo kiosco sometidos a las condiciones que determine la concesión municipal.

e) Oficinas.

Prohibidos todos los Grupos.

f) Hostelería y hoteles.

Permitido el Grupo II, en locales aislados tipo kiosco sometidos a las condiciones que determine la concesión municipal.

g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Permitido únicamente el Grupo IV, siempre que el uso no disponga de cerramiento permanente que afecte a otro espacio que no sea el de la escena.

h) Educativo.

Permitido el Grupo IV en locales aislados tipo pabellón, para recintos de juegos infantiles de utilización pública, bibliotecas y centros de recreo asimismo de carácter público.

i) Sanitario.

Prohibidos todos los Grupos.

j) Religioso.

Prohibidos todos los Grupos.

k) Deportivo.

Permitido en sus dos Grupos sólo para instalaciones descubiertas y de acceso libre y permanente.

l) Agropecuario.

Permitido el Grupo V para usos municipales (viveros). Prohibidos todos los demás.

SECCIÓN 9ª. INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DE LA CLAVE 72. SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Artículo 5.5.83.- Definición y Normas de carácter general.

Comprende los suelos no urbanizables que, por su especial valor actual o potencialidades futuras relativas a consideraciones ecológicas, paisajísticas y/o productivas, se preservan completamente de todo proceso de edificación, con el objeto de conservar, proteger y mejorar sus condiciones naturales.

Artículo 5.5.84.- Clasificación.

Dentro de esta Clave se contemplan tres tipos de suelos:

1. Ecosistemas íntegros o poco degradados (Zona alta de la Sierra de Valdecorzas): son aquellos suelos que por sus importantes valores ecológicos les corresponde una normativa de protección total frente a cualquier intervención que pueda alterar su equilibrio, excepto aquellos que se señalan en la presente Sección. (SNU-EPE)

2. Paisajes escénicos y emisores de vistas (ruinas de la torre del castillo y entorno): Son aquellos terrenos que por ocupar posiciones topográficas relevantes desde el punto de vista estético merecen ser objeto de especial protección. (SNU-EPP).

3. Entorno inmediato de los embalses y cauces públicos. (SNU-EPH).

Artículo 5.5.85.- Parcela mínima.

Será de la unidad mínima de cultivo para las parcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación de estas N.S.M.

Artículo 5.5.86.- Alineaciones y rasantes.

No se fijan.

Artículo 5.5.87.- Retranqueos.

Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 500 m.

Artículo 5.5.88.- Alturas.

La máxima altura permitida será de dos plantas y 7 m en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con elementos técnicos siempre que se autorice y no sea compatible con los valores sujetos a Protección.

Artículo 5.5.89.- Usos de la Edificación.

a) Aparcamiento-cochera.

Prohibido en todos sus Grupos.

b) Vivienda.

Prohibido en todos sus Grupos.

c) Industria.

Prohibido en todos sus Grupos.

d) Comercio.

Prohibido en todos sus Grupos.

e) Oficinas.

Prohibido en todos sus Grupos.

f) Hostelería y Hoteles.

Prohibido en todos sus Grupos.

g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Excepto en el Tipo 3 (SNU-EPH), se permitirá el grupo I y IV siempre que se realice sobre las edificaciones existentes en el área mediante su rehabilitación y puesta en uso, admitiéndose pequeñas ampliaciones para permitir el uso pretendido.

h) Educativo.

Prohibido en todos sus Grupos.

i) Sanitario.

Prohibido en todos sus Grupos.

j) Religioso.

Prohibido en todos sus Grupos.

k) Deportivo.

Prohibido en todos sus Grupos.

l) Verde y acampada.

Prohibido en todos sus Grupos.

m) Agropecuario.

En el Tipo I se permiten los grupos I, VII y XI, siguiendo el procedimiento fijado en el art. 45 del Reglamento de Gestión y siempre que quede suficientemente demostrada la necesidad de tal uso. Asimismo, deberá de encontrarse por debajo de los 1000 m de altitud y respetar la distancia entre cuerpos de edificación de 500 m.

Artículo 5.5.90.- Otros usos o actividades

Además de los usos y actividades señaladas en el artículo anterior, serán incompatibles las siguientes:

— Actividades extractivas o prospectivas, excepto las de carácter arqueológico o científico.

— La corta de árboles que no procedan de la racional explotación forestal de los terrenos.

— La colocación de todo tipo de carteles publicitarios, excepto aquellos que se refieran a señalización legalmente obligatoria o de carácter turístico promovido por las instituciones públicas.

— Cualquier vaciado o movimiento de tierras que tenga como fin cualquier actividad no relacionada en el artículo anterior.

— El vertido de todo tipo de residuos sólidos urbanos, tanto de materiales activos como inertes.

SECCIÓN 10ª. INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DE LA CLAVE 73. SUELO PROTEGIDO DE INTERÉS AGROPECUARIO

Artículo 5.5.91.- Definición.

Comprende aquellos suelos no urbanizables cuyo valor agropecuario exige que sea éste el uso principal, aunque se pueda autorizar la implantación de viviendas aisladas según el artículo 45 del Reglamento de Gestión.

Artículo 5.5.92.- Clasificación.

Dentro de esta clave se contempla dos tipos de suelo:

— Tipo 1: Dehesas arboladas (dehesa Boyal): terrenos de importante interés paisajístico y alto interés agrícola y ecológico. (SNU-PD).

— Tipo 2: Áreas de cultivo en terrazas o formando mosaico de parcelas de pequeña extensión (Zona de laderas bajas cultivadas de la sierra de Valdecorzas y margen izquierda del arroyo Fuente-cilla de Torremenga) (SNU-PA).

Artículo 5.5.93.- Parcela mínima

Será de la unidad mínima de cultivo para las parcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación de estas N.S.M.

Artículo 5.5.94.- Retranqueos.

Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 25 metros y un retranqueo mínimo a límite de parcela de 10 m, para la construcción de nueva planta.

Artículo 5.5.95.- Alturas.

La máxima altura permitida será de dos plantas y 7 metros en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.

Artículo 5.5.96.- Edificabilidad.

Se establece para los tipos 1 y 2 una edificabilidad máxima de 0,2 m³/m². excepto para viviendas con carácter no agropecuario en las que se aplicará 0,09 m³/m² y la permitida para las actuaciones relativas a "Alojamiento turístico en el Medio Rural" cuya edificabilidad no podrá ser superior a un 50% de las construcciones tradicionales existentes en el caso de Casas Rurales y Apartamentos turísticos o a un 100% en el caso de Hoteles.

El uso agropecuario del grupo XII, según la edificabilidad que lo define.

Artículo 5.5.97.- Usos de la edificación.

a) Aparcamiento-cochera.

Permitido el Grupo I para vehículos vinculados a la explotación y autorizable el Grupo IV.

b) Vivienda.

Autorizados los Grupos II y III en edificación aislada, con un máximo de 1 vivienda por parcela cumpliendo las siguientes condiciones:

Solicitar autorización siguiendo el procedimiento fijado en el artículo 45 del Reglamento de Gestión.

Para las viviendas de carácter no agropecuario disponer de una superficie mínima de 10.000 m² para el tipo 2 y de 30.000 para el tipo 1 o tratarse de rehabilitación de los edificios tradicionales existentes. Garantizar un correcto tratamiento y depuración de las aguas residuales sin verter nunca en los cauces.

c) Industria.

Podrá autorizarse la implantación de industrias vinculadas al medio rural.

d) Comercio.

Prohibido en todos sus Grupos.

e) Oficinas.

Prohibido en todos sus Grupos.

f) Hostelería y Hoteles

Podrá autorizarse el Grupo II siempre que la superficie de ocupación sea inferior a 200 m², y la altura menor de 3,5 m o que se trate de rehabilitación de edificios tradicionales existentes. También se deberá garantizar un correcto tratamiento y depuración de las aguas residuales sin verter nunca en los cauces.

Se admite igualmente el Grupo IV, siempre que se refieran a Alojamientos en el Medio Rural acogidos al Decreto 120/98 de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, y siempre que la actividad se desarrolle sobre edificaciones ya construidas de carácter tradicional.

La tramitación del expediente ante la Junta de Extremadura deberá contar con informe favorable del órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma de que la actuación pretendida se puede ajustar al Decreto 120/98.

Las parcelas mínimas serán las existentes a la entrada en vigor de estas N.S.M. o, en caso contrario, las definidas en el Artículo 5.5.91.

g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todos sus Grupos.

h) Educativo.

Prohibido en todos sus Grupos. Se exceptúan las instalaciones docentes que tengan relación directa con la actividad agrícola (granjas-escuela).

i) Sanitario.

Prohibido en todos sus Grupos.

j) Religioso.

Prohibido en todos sus Grupos.

k) Deportivo.

Prohibido en todos sus Grupos.

l) Verde y acampada.

Autorizable el Grupo II en el tipo 1 de esta Clave siempre que no implique la tala de árbol alguno.

m) Agropecuario.

Se permiten los Grupos I, II, III, IV, V, VI y XII y podrán autorizarse los Grupos VIII, IX y X. En el tipo 2 se prohíbe el cambio de uso agropecuario a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido.

Artículo 5.5.98.- Otros usos o actividades

a) Otros usos o actividades incompatibles:

— La corta de árboles que no procedan de la racional explotación forestal de los terrenos.

— La colocación de todo tipo de carteles publicitarios, excepto aquellos que se refieran a señalización legalmente obligatoria o de carácter turístico promovido por las instituciones públicas.

— Cualquier vaciado o movimiento de tierras que tenga como fin cualquier actividad no relacionada en el artículo anterior.

b) Otros usos o actividades permitidas o autorizables:

— Las actividades extractivas o prospectivas.

— En el Tipo 2 el vertido de todo tipo de residuos sólidos urbanos, tanto de materiales activos como inertes.

SECCIÓN 11ª. INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DE LA CLAVE 74. SUELO LIBRE.

Artículo 5.5.99.- Definición.

Comprende suelos no urbanizables en los que se permiten edificaciones aisladas para usos varios sin que exista posibilidad de

configuración de un núcleo de población. Se autorizan actividades e instalaciones de carácter y finalidad agraria, pudiéndose construir igualmente las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como viviendas aisladas. Deberá acreditarse en cada caso que el terreno objeto de la actuación no tiene las características propias de un suelo no urbanizable protegido definido en las Claves 72 y 73.

La autorización para construir en suelo libre deberá tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el art. 45 del Reglamento de Gestión.

Artículo 5.5.100.- Alineaciones y rasantes.

No se fijan.

Artículo 5.5.101.- Retranqueos.

Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 25 metros y un retranqueo mínimo a límite de parcela de 10 m.

Artículo 5.5.102.- Parcela mínima.

Será de la unidad mínima de cultivo para las parcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación de estas N.S.M.

Artículo 5.5.103.- Alturas.

Se fija una altura máxima de dos plantas y 7 metros en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.

Artículo 5.5.104.- Edificabilidad.

Será de 0,1 m²/m². El uso agropecuario del Grupo XII según la edificabilidad que lo defina.

Artículo 5.5.105.- Usos de la edificación.

a) Aparcamiento-cochera.

Autorizable sólo en Grupos I, IV, V y VI.

b) Vivienda.

Autorizable en Grupos II y III, en edificación aislada, con un máximo de una vivienda por parcela. El volumen edificable para

este uso residencial será como máximo un tercio del total fijado en el artículo anterior.

c) Industria.

Autorizable las definidas en situación F que corresponde a las de carácter aislado que deben implantarse en edificio exento.

d) Comercio.

Autorizable sólo en Grupo VII.

e) Oficinas.

Prohibido en todos sus Grupos.

f) Hostelería y Hoteles.

Autorizable en todos sus Grupos y con una edificabilidad de 0,2 m²/m².

g) Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Autorizable en todos sus Grupos.

h) Educativo.

Autorizable en todos sus Grupos.

i) Sanitario.

Autorizable en Grupos I y III. Prohibido en Grupo II.

j) Religioso.

Autorizable en todos sus Grupos.

k) Deportivo.

Autorizable en todos sus Grupos.

l) Verde y acampada.

Autorizable en todos sus Grupos.

m) Agropecuario.

Permitido en los Grupos I a VII y autorizable en los Grupos VIII a XI. Permitido el grupo XII.

Artículo 5.5.106.- Otros usos o actividades

Además de los usos y actividades señaladas en el artículo anterior, serán permitidas o autorizables las siguientes:

- Actividades extractivas o prospectivas.
- La corta de árboles.
- La colocación de carteles publicitarios, siempre que se coloquen en las márgenes de las vías públicas y no impacten en el paisaje o impidan perspectivas visuales de interés.
- Cualquier vaciado o movimiento de tierras que tenga como fin el desarrollo de las actividades relacionadas en el artículo anterior.
- El vertido de todo tipo de residuos sólidos urbanos, tanto de materiales activos como inertes.

SECCIÓN 12ª. DE OCUPACIÓN DE LA CLAVE 75. AFECCIÓN DE CARRETERAS.

Artículo 5.5.107.- Definición.

Corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la Ley de Carreteras del Estado y de Extremadura, existen limitaciones para la construcción e instalación en las mismas de elementos fijos.

La Clave 75 se superpone a la que sea de aplicación en los bordes de las carreteras y travesías, con la profundidad que corresponda en función de la categoría de la vía.

Artículo 5.5.108.- Alineaciones y rasantes.

Serán las resultantes del establecimiento de una “línea de edificación”, tal y como se define en los artículos siguientes.

Artículo 5.5.109.- Retranqueos.

Son los establecidos en la legislación vigente para cada tipo de vía.

Para las especificaciones que afecten a los terrenos comprendidos dentro de las zonas de servidumbre y afección de carreteras, se estará a lo dispuesto en las claves correspondientes que califican los terrenos mencionados. El volumen que, en función de la edificabilidad marcada en la clave, pueda corresponder a estos terrenos, habrá de ser acumulado a partir de la línea de edificación descrita. En caso necesario, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas sujetas a reparcelación obligatoria si la situación catastral fuera tal que se viera aconsejable dicha medida para una justa distribución de cargas y beneficios.

TÍTULO 6: ANEXO 1: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

I CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SAU-I.

1.1.- Superficie de los terrenos.

- Superficie estimada 14.463 m².

1.2.- Condiciones de uso y aprovechamiento.

- Uso característico Residencial
- Clase: Grupo II, Vivienda familiar.
- Intensidad de ocupación:

a) Clave 07: Familiar extensiva

- Superficie mínima: 70% superficie neta uso residencial.
- Condiciones de la edificación: Según las determinadas en estas N.S.M.

b) Clave 06: Familiar intensiva.

- Superficie: La resultante.
- Condiciones de la edificación: Según las determinada en estas N.S.M.

1.3.- Reservas dotacionales.

- Espacios libres 18 m²/viv. (min. 10% superficie terrenos)
- Centros docentes 10 m²/viv.
- Servicios de interés público y social 2 m²c/viv.
- Aparcamientos 1 plaza/viv.

1.4.- Condiciones de Urbanización.

— Viales:

- Rodados: ancho mínimo 8 m.
- Peatonales: ancho mínimo 6 m.
- Infraestructuras: Según las condiciones térmicas fijadas en estas Normas, debiendo realizar las necesarias para la actuación, incluidas las de conexión o ampliación de las existentes.

1.5.- Obligaciones de los propietarios.

- Cesión aprovechamiento: 10% del aprovechamiento medio del área completamente urbanizada.
- Cesión de los viales y reservas dotacionales especificados.

TÍTULO 7: ANEXO 2: CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

LAS SUPERFICIES INDICADAS EN EL CUADRO SIGUIENTE DEBERÁN ENTENDERSE APROXIMADAS, SIENDO LAS DEFINITIVAS LAS QUE SE DERIVEN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN EN DESARROLLO DE LAS MISMAS.

U.E.	Sistema de actuación	Sup. Total	Cesiones			
			Sup. Viales	Sup. Espacios libres	Sup. Dotaciones	Cesión 10%
UE-1	COOPERACIÓN	6.011	1.707	885	----	SI
UE-2	COOPERACIÓN	23.199	9.388	3.221	----	SI
UE-3	COOPERACIÓN	7.289	3.638	----	----	SI
UE-4	COOPERACIÓN	9.370	3.109	1.950	----	SI
UE-5	COOPERACIÓN	5.488	1.852	681	----	SI
UE-6	COOPERACIÓN	6.378	1.358	1.904	----	NO
UE-7	COOPERACIÓN	2.563	1.775	77	----	NO
UE-8	COOPERACIÓN	3.571	1.045	263	----	NO
UE-9	COOPERACIÓN	5.049	2.084	458	----	SI
UE-10	COOPERACIÓN	4.030	1.333	329	----	SI
UE-11	COOPERACIÓN	4.953	1.975	325	----	SI
UE-12	COOPERACIÓN	2.622	775	----	274	SI
UE-13	COOPERACIÓN	2.933	1.035	----	285	SI
UE-14	COOPERACIÓN	3.079	1.015	----	----	NO
UE-15	COOPERACIÓN	2.068	487	341	----	SI
UE-16	EXPROPIACIÓN	1.587	412	----	1.175	----
UE-17	COOPERACIÓN	12.190	3.970	----	----	NO
UE-18	COOPERACIÓN	21.114	7.016	608	2.933	SI
UE-19	COOPERACIÓN	1.941	478	----	337	NO
UE-20	COOPERACIÓN	5.875	1.084	590	793	SI
UE-21	COOPERACIÓN	4.377	210	1.978	----	SI
TOTAL		135.687	45.746	13.610	5.797	



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia

Secretaría General

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA
Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56



Precio ejemplar: 9,38 euros