



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 10 de junio de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alcuéscar.

ANEXO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ALCUÉSCAR

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO Y EFECTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE ALCUÉSCAR

Artículo 1.- Objeto y Normativa básica.

1. Marco legal.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente: Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley 13/1997, de Presidencia de la Junta, de 23 de diciembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura y Decreto 76/1998, de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y

Turismo, de 2 de junio, de Desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. Normativa básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida esta última por:

— Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, publicada en el B.O.E. número 89 del 14 de abril de 1998. A partir de ahora en esta Normativa se denominará Ley Básica Estatal.

— Ley 13/1997 de Presidencia de la Junta, de 23 de diciembre, reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, publicada en el D.O.E. número 22 de 24 de febrero de 1998, conjuntamente con el Decreto 76/1998, de 2 de junio, de Desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura y sus Reglamentos. (La citada Ley en su artículo único establece: “El régimen jurídico-urbanístico de la propiedad del suelo y la regulación de la actividad administrativa en materia de urbanismo en Extremadura se regirá por lo dispuesto en la legislación básica estatal y por el contenido de los siguientes preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, declarados nulos e inconstitucionales por incompetencia estatal a la entrada en vigor de la presente Ley...”, al contenido de los preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, relacionados en el artículo único de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura; esta última Ley relacionada

con la Ley 6/1998, se mencionará en la presente normativa como LRAUE, teniendo en cuenta laafección de los textos reglamentarios que ha sido recogida en la Tabla de Vigencias aprobada por el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, así como la normativa específica de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

No obstante, serán prioritarias y directamente aplicables las disposiciones de la vigente Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura en lo referente al régimen urbanístico del suelo y a la actividad de ejecución.

Artículo 2.- Efectos.

La aprobación de las Normas Subsidiarias les confieren los siguientes efectos:

a) Publicidad: lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar y examinar su documentación en ejemplar debidamente autorizado que, a tal efecto, estará a disposición del público para su consulta en los locales que el Ayuntamiento determine y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito o punto del territorio que regula.

b) Ejecutoriedad: lo que implica, por una parte, facultad para emprender la realización de las obras que en las Normas estén previstas, la declaración de la utilidad pública de las mismas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que fuese necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad: lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones de Normativa Urbanística, Catálogo y Ordenación espacial del Término Municipal, tanto para el Ayuntamiento y los demás órganos de la Administración Pública como para los particulares, y dentro de los términos de la legislación vigente.

Las Normas Subsidiarias Municipales entrarán en vigor el mismo día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Extremadura.

Artículo 3.- Modificación.

Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en ellas que puedan realizarse sin contemplar la globalidad de las Normas, por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación.

Artículo 4.- Revisión.

1. Las Normas Subsidiarias tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión de acuerdo con lo previsto en el párrafo siguiente.

2. La Revisión de las Normas Subsidiarias procederá cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) En caso de aprobación de una figura de Ordenación del Territorio de ámbito supramunicipal que afecte al ámbito de las Normas Subsidiarias, contradiciendo sus determinaciones.

b) Por alteración sustancial de las previsiones de las Normas Subsidiarias sobre crecimiento urbanístico del municipio.

Artículo 5.- Corrección Material de Error.

1. Cuando la base cartográfica que sirve de base al grafismo de la ordenación no coincida con la situación real de edificaciones o viario existente, su corrección y la del grafismo de ordenación basada en la misma, será considerado Corrección Material de Error, y podrá subsanarse por el procedimiento administrativo correspondiente.

2. El mismo precepto se aplicará cuando se detecten contradicciones en el texto o en los planos.

Artículo 6.- Interpretación de concepto dudoso.

El Pleno Municipal podrá aprobar la interpretación que considere más adecuada a determinaciones de las Normas Subsidiarias que sean ambiguas o para las que pudieran existir dos o más acepciones diferentes. La interpretación oficial requerirá un Informe Técnico del Servicio de Urbanismo municipal señalando la ambigüedad o doble acepción posible existente, y la propuesta de interpretación. Una vez aprobada, la interpretación se incorporará al documento de Normas Subsidiarias como anotación complementaria de la determinación que se interpreta.

CAPÍTULO 2. NORMAS DE TRAMITACIÓN

Artículo 7.- Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos legalmente previstos en el Capítulo Primero del Reglamento de Disciplina Urbanística, cuando se promueven por particulares aunque fuere sobre terrenos de dominio público; y por los organismos de la Administración Pública, excepto aquellos que por razones de urgencia o interés público excepcional debieran seguir alguno de los procedimientos excepcionales previstos. Cuando se trate de Bienes de Interés Cultural, e inmuebles inventariados y/o catalogados, en el procedimiento de concesión de licencias por parte del Ayuntamiento se insertará el dictamen preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura emitido previamente. Con carácter enunciativo y no limitativo estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

1. La ejecución de parcelaciones y reparcelaciones.

2. La ejecución de los proyectos para el desarrollo de las Normas.

3. La ejecución de las obras de edificación en todas sus clases incluso interiores a edificaciones.

4. La ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y movimientos de tierras.
5. La demolición de construcciones y guardando las prescripciones relacionadas anteriormente y referidas a los B.I.C. e inmuebles inventariados y/o catalogados.
6. La ejecución de las obras complementarias.
7. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general así como las ocupaciones derivadas de la transformación del uso.
8. La corta de árboles de más de cinco años de edad o más de doce (12) centímetros de diámetro.
9. La colocación de carteles de propaganda visibles desde los espacios públicos.
10. El cerramiento y vallado de fincas.
11. La segregación de terrenos en Suelo No Urbanizable.

Se exceptúa de la sujeción a licencia municipal a las obras públicas en general, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamientos, etc., así como también a los elementos funcionales de la misma, por estar éstos considerados bienes de dominio público a tenor de lo dispuesto en el art. 55 del Reglamento General de Carreteras y en aplicación del artículo 12 de la Ley 25/88 de Carreteras.

Artículo 8.- Alineaciones y rasantes.

1. Las Normas Subsidiarias establecen las alineaciones oficiales del Dominio Público (viario y espacios libres) en la totalidad de Suelo Urbano. Todas las licencias de actos que puedan afectar a las alineaciones oficiales del Dominio Público tendrán su plena ejecutoriedad y validez condicionadas a la realización previa por parte de los Servicios Técnicos Municipales de la tira de cuerdas de las alineaciones oficiales afectadas.

2. En la realización de la tira de cuerdas de las alineaciones oficiales, los Servicios Técnicos Municipales podrán alterar en un +/- 10% las secciones del viario y los anchos de espacios libres señalados en los Planos, siempre que el motivo documentalmente justificado de este ajuste sea:

- El mantenimiento de elementos urbanos de destacado valor ambiental (tales como árboles, fuentes, etc, que no hubiesen sido detectadas en la redacción de las Normas).
- La regularización de las alineaciones preexistentes (pequeños cambios que la cartografía base de las Normas o la escala 1:1.000 no permitieron recoger en la redacción).

— El respeto a la integridad y seguridad de las infraestructuras urbanas (creación de chaflanes, ampliación para paso peatonal o para aparcamiento, etc.).

3. Este ajuste en sección del límite del sistema viario deberá cumplir que la variación a cada lado de un tramo viario no supere el 5%, en exceso o defecto, del ancho previsto en las Normas. A este efecto, se entiende tramo viario como el segmento de vía pública comprendido entre dos intersecciones viarias de la misma.

Artículo 9.- Adquisición gradual de facultades urbanísticas.

La delimitación de Unidades de Ejecución y de Suelos Aptos para Urbanizar (cuando los haya) señala el ámbito territorial, continuo o discontinuo, en el que deben realizarse los deberes de cesión, equidistribución y urbanización correspondientes a los predios incluidos en las mismas. En el Anexo correspondiente figuran las Fichas de Unidades de Ejecución donde se fijan las condiciones de cesión, equidistribución y urbanización que deben cumplir los propietarios de cada Unidad.

TÍTULO 2. RÉGIMEN DE SUELO Y GESTIÓN

CAPÍTULO 1. SISTEMAS GENERALES

Artículo 10.- Definición.

Pertenecen a los sistemas generales los suelos sobre los que se disponen las actividades o instalaciones que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada, prescindiendo de servicios que cubren necesidades del conjunto municipal.

Artículo 11.- Obtención.

Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectados al uso o servicio que determinan las Normas y deberán transmitirse al Ayuntamiento, con las salvedades y condiciones que los Apartados posteriores determinan.

CAPÍTULO 2. SUELO URBANO

Artículo 12.- Definición.

Se consideran como Suelo Urbano aquellas áreas que cumpliendo las condiciones establecidas en el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, son clasificadas como tal Suelo Urbano por el Plan General, o Normas Subsidiarias en este caso.

En los planos de Ordenación y Gestión (Escala 1:1.000) se delimitan gráficamente los terrenos clasificados como Suelo Urbano.

Artículo 13.- Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano.

El cumplimiento de los deberes que establecen las Normas Subsidiarias, de cesión de terrenos destinados a dotaciones públicas, de cesión

del porcentaje de aprovechamiento de costear o ejecutar la urbanización, de solicitar la licencia de edificación, y de edificar los solares, en los plazos fijados para ello, determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas de urbanización, de aprovechamiento urbanístico, de edificación y de incorporación de ésta al patrimonio.

Artículo 14.- Limitaciones.

En virtud de lo dispuesto por la LRAUE, la obligatoriedad de observancia del presente Planeamiento comporta las siguientes limitaciones:

1. El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierra, cortas de arbolado o cualquier otro uso análogo, en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial, o de modo distinto al regulado en las Normas.

2. Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada.

3. El suelo urbano, además de las limitaciones que imponen las Normas Subsidiarias y el planeamiento que las desarrollen, no podrá ser edificado hasta que se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad de la parcela la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval del 100% de la urbanización correspondiente a la edificación a ejecutar. Si la citada parcela forma parte de un Polígono o Unidad de Ejecución, deberán cumplirse las condiciones del art. 41 del Reglamento de Gestión.

b) Previa o simultáneamente a la solicitud de licencia se formalizarán a favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local que la correspondiesen (libres de cargas, gravámenes y ocupantes), y con aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

c) Para la edificación en áreas delimitadas en los Planos de Ordenación como Unidades de Ejecución no se permitirán acciones de urbanización ni edificación en tanto no sea aprobado el instrumento de planeamiento que les corresponda.

Artículo 15.- Deberes y cargas.

1. Los propietarios de suelo urbano están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, así como los terrenos con destino a Dotaciones Comunitarias en los términos que resultan de las Normas Subsidiarias según las Unidades de Ejecución delimitadas en los Planos de Ordenación.

b) Costear la urbanización a excepción del ajardinamiento, plantaciones y amueblamiento de las zonas libres de uso público.

CAPÍTULO 3. SUELO APTO PARA URBANIZAR

No se delimita ningún área clasificada como Suelo Apto para Urbanizar en las presentes Normas. No obstante, con posterioridad se podrán reclasificar, de esta manera, y mediante Modificación de Normas los terrenos así considerados.

Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, previamente a su autorización será necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como las extraordinarias previsibles para un período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por la misma; en tal sentido se deberá aportar previamente al organismo del que dependa la cuenca hidrográfica el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para que emita su informe.

CAPÍTULO 4. SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 16.- Definición

1.- Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos delimitados por las Normas Subsidiarias como áreas en las que no se permiten los procesos de urbanización de carácter urbano.

2.- En concreto, estas Normas señalan como finalidad de la regulación del Suelo No Urbanizable:

a) Preservar la explotación agropecuaria, especialmente en los suelos susceptibles de mejores rendimientos.

b) Proteger los elementos naturales más destacados del territorio, así como los sistemas generales de infraestructuras fuera del suelo de carácter urbano.

c) Establecer criterios sobre características y localización adecuada de las instalaciones y usos de interés público y social que por razones de aislamiento o de localización específica deben instalarse fuera del suelo de carácter urbano.

Artículo 17.- Regulación

La regulación de las condiciones de uso y de actuaciones admitidas en suelo no urbanizable en relación a las características de cada zona y necesidades de protección, se realiza en la Ordenanza 6 de las Condiciones Particulares de este Documento así como en los Planos de la Serie 3.2.

TÍTULO 3. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

CAPÍTULO I. DEFINICIONES

A efectos de la aplicación de las Ordenanzas, Condiciones y normas de Edificación, cuantas veces se empleen los términos que

a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

A. DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

Artículo 18.- Parcela.

En toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

Artículo 19.- Solar.

Son aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano en las Normas Subsidiarias por cumplir las condiciones del art. 10 LRAUE y que, además, sean aptas para la edificación, tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras en la vía a la que den frente y tengan señaladas alineaciones y rasantes. (Art. 14 LRAUE).

a) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas a la red municipal de saneamiento o a sistema de depuración autorizado por el Ayuntamiento, y suministro de energía eléctrica y alumbrado público, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre tales terrenos haya de construirse (art. 10 LRAUE).

b) Tener señaladas alineaciones en los planos de Ordenación Urbana de las Normas Subsidiarias o de los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

Artículo 20.- Parcela mínima.

Es la establecida en las Ordenanzas Específicas, en los Planes Parciales o en los Planes Especiales que desarrollen las Normas, en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos de superficie o longitud. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano, existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de estas Normas.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

En cualquier caso será de aplicación lo dispuesto en el art. 258 LRAUE.

Artículo 21.- Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras.

Según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela, se clasifican en:

— Lindero frontal: aquel que delimita el frente de la parcela hacia la(s) vía(s) pública(s).

— Lindero posterior, testero o trastero: linde o lindes opuestas al lindero frontal, en su caso.

— Linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes.

Artículo 22.- Alineaciones.

1. Alineaciones oficiales.

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de Ordenación o en los Planes Parciales o Especiales, en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:

a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

b) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

2. Alineaciones actuales.

Son las realmente existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

Artículo 23.- Rasantes.

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

1. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, que sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, y definidas en los documentos oficiales vigentes.

2. Rasante actual.

Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si las Normas no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

3. Rasante natural del terreno.

Es la correspondiente al perfil natural del terreno.

B. DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 24.- Plano de fachada, o plano principal de fachada.

Es el plano vertical sobre rasantes trazado paralelamente a la directriz de la fachada real o de proyecto y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos

constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los salientes, retranqueos o vuelos en fachada, considerándose como plano principal el de mayor longitud o, a igualdad de dimensiones, el más centrado en la proyección en planta. En caso de fachada con directriz curva, el plano principal de fachada se compondrá del conjunto de tramos rectos de 6,00 m. como mínimo de ancho o desarrollo, de la poligonal que circunscriba dicha directriz.

Por “fachada” se entenderá genéricamente fachada a espacio público, y calle o exterior. Por “fachada interior” se entenderá el equivalente elemento constructivo pero en situación de cierre de patio cerrado de manzana, parcela o de luces.

Artículo 25.- Medianera.

Se entiende por medianera a efectos urbanísticos el plano lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces.

Artículo 26.- Líneas de edificación.

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

1. Edificación en línea.

Se denomina al caso en que la alineación y la línea de edificación sean coincidentes.

2. Edificación fuera de línea.

Se denomina al caso en que la línea de edificación sea exterior a la alineación oficial, es decir, cuando dicha alineación corte la superficie edificada.

3. Edificación remetida.

Se denomina al caso en que la línea de fachada sea interior a la alineación oficial.

Artículo 27.- Retranqueo.

Es el valor obligado medido en metros, de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de la parcela.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos a fachada o frente de parcela, retranqueos a testero y retranqueos laterales o medianeros.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

1. Retranqueo voluntario.

En caso de retranqueo no obligado por las Normas y que dejase al descubierto medianerías laterales existentes, el Ayuntamiento

podrá condicionar la autorización del retranqueo a la adecuación y tratamiento aislante y estético de dichas medianerías laterales existentes por la propiedad solicitante de licencia.

Artículo 28.- Separación entre edificaciones.

Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

Artículo 29.- Edificación aislada.

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes, y con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete.

Artículo 30.- Edificación no aislada.

Es la que tiene uno o más de sus planos laterales en contacto con el lindero de una parcela adyacente. Engloba la edificación entre medianeras, cuando su promoción es individual, la edificación agrupada, en el caso de promociones conjuntas ya sea sobre parcela única en régimen de proindiviso o parcelas múltiples y la edificación pareada cuando el adosamiento se produce únicamente en uno de los lados.

C. DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Artículo 31.- Fondo edificable.

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que limita por su parte posterior la alineación interior o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasantes.

Artículo 32.- Superficie ocupable.

Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias y en las Ordenanzas de edificación.

La superficie ocupable sobre rasante viene determinada por la alineación oficial exterior y la interior o fondo edificable, por la ocupación que se admita en planta baja y por los retranqueos a linderos o viales y la separación entre edificaciones, en su caso.

La superficie ocupable bajo rasante, denominada como planta de sótano según definición de estas Normas, se entiende que abarca a toda la superficie de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales incluyendo los espacios libre correspondientes a retranqueos, separaciones a linderos y entre edificaciones.

Artículo 33.- Superficie ocupada.

Es la comprendida en el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, los

planos de las fachadas de la edificación, sin incluir los cuerpos y elementos volados. Coincide con la superficie edificada en planta cuando ésta está en contacto con el terreno.

Artículo 34.- Ocupación máxima de parcela.

Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie máxima que puede ser ocupada en planta por la edificación (sobre rasante), y la superficie total de la parcela.

Artículo 35.- Espacio libre.

Son espacios libres de parcela, los terrenos no ocupables por la edificación en aplicación de la regla de ocupación máxima. En estos espacios libres de parcela se podrían disponer jardines e instalaciones deportivas descubiertas, así como las instalaciones complementarias necesarias para su uso.

D. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

Artículo 36.- Edificabilidad.

Es la superficie edificable máxima por m² de parcela asignada por el Planeamiento. La edificabilidad puede ser bruta o neta, respectivamente, según se aplique a las parcelas catastrales actuales, incluidos viales interiores y terrenos de cesión obligatoria, o a las parcelas resultantes de la ordenación una vez descontadas las superficies de viales y de terrenos de cesión obligatoria.

Artículo 37.- Superficie edificada en planta.

Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de la construcción sobre rasante, sin contar los espacios libres interiores; pero contando todas las demás superficies, con independencia de que computen o no edificabilidad.

Artículo 38.- Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas. Computarán como superficie total edificada todas las plantas, incluido el espacio bajo cubierta, en su caso, con las siguientes excepciones que no computarán:

- a) Sótanos.
- b) Cuartos de máquinas e instalaciones comunes para funcionamiento mecánico del edificio incluido el hueco de los aparatos elevadores.
- c) Altillos y entreplantas de locales comerciales.
- d) Espacio de espera de entrada a garage, y rampa de entrada a garage.
- e) Aquella porción de planta bajo cubierta que tenga una altura libre interior, inferior a 1,20 m.

Los patios interiores abiertos o cerrados, los soportales y las plantas diáfanas no computarán a los efectos del cálculo de la

superficie total edificada. Se considera como planta diáfana, aquella carente de uso, sin otros elementos constructivos que los de estructura y núcleos verticales de comunicaciones y que carezcan de cualquier tipo de cerramientos. En ningún caso se permitirá la utilización de las plantas diáfanas como garajes o aparcamientos.

La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de la superficie total edificada en las siguientes proporciones:

— Cuerpos salientes cerrados:	100%
— Cuerpos salientes semicerrados:	50%
— Cuerpos salientes abiertos:	25%

Las terrazas entrantes computarán a efectos del cálculo de la superficie total edificada en un 50% de su superficie, medida desde el plano exterior de fachada.

Las terrazas entrantes en cubierta no computarán a efectos del cálculo de la superficie total edificada.

E. DEFINICIONES SOBRE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 39.- Altura de la edificación.

1. Es la distancia vertical, expresada en metros, desde la rasante de la acera o de la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior de la intersección del alero o forjado de la última planta, con la fachada exterior.
2. También es el número de plantas de la edificación, incluida la planta baja; y excluidos los sótanos, y la planta bajo cubierta si existiese.
3. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos de medición por distancia vertical y por número de plantas, habrán de respetarse las dos.
4. La altura que establecen las Normas Subsidiarias con las determinaciones de las Ordenanzas aplicables a la edificación tiene el carácter de máximo, no de valor fijo. Consecuentemente podrán construirse edificios de altura inferior a la marcada, excepto en edificios, en los que, en cada caso, se establecen condiciones específicas de altura, en su correspondiente Ficha Individualizada de Protección.

Artículo 40.- Altura de piso y altura libre.

1. Altura libre de pisos.

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

2. Altura de pisos.

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

F. DEFINICIONES SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES

Artículo 41.- Habitación exterior.

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación en las condiciones establecidas para cada uso y además cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar a una calle, plaza o espacio libre de carácter público,
- b) Dar a un patio de manzana de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de las ordenanzas de edificación que le sean de aplicación,
- c) Dar a un patio de luces cerrado o abierto que cumpla las condiciones correspondientes a patios.

Artículo 42.- Habitación vividera.

Es toda aquella habitación exterior en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia sedentaria de personas.

CAPÍTULO 2: CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN, HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD

Artículo 43.- Alcance y contenido.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como las condiciones de salubridad, higiénicas y de calidad. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que para cada caso concreto se especifiquen.

En caso de obras de rehabilitación de edificios existentes con condiciones específicas de Protección, las condiciones señaladas en este Capítulo podrán ser aplicadas por el Ayuntamiento con carácter únicamente orientativo y de recomendación. El Ayuntamiento decidirá para cada caso la amplitud de la exención.

Artículo 44.- Edificación cerrada y abierta.

Es edificación cerrada aquella que se organiza en relación a una calle, conformando manzanas de frentes edificados regulares, y en la cual los edificios disponen de luces a la calle y a patios interiores.

Es edificación abierta la que por ser aislada o pareada presenta luces sólo a fachadas exteriores, espacios libres públicos o privados.

Artículo 45.- Medición de alturas.

1. Medición de alturas en edificación cerrada.

- a) Edificios con frente a una sola vía.

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada principal de mayor y menor cota es menor de 1,60 metros, la altura máxima del edificio se medirá y fijará a partir del punto de línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores.

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es mayor de 1,60 metros, se dividirá la línea de fachada en el mínimo número de tramos iguales para que, en cada uno de los tramos resultantes, el desnivel de cota de los dos puntos de rasantes máxima y mínima no superen esta medida de 1,60 metros. Cada uno de los tramos así resultantes se considerará como fachada independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.

- b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chafalán.

Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a las rasantes de cada vial y aplicando los criterios señalados en el apartado anterior.

Se permite aplicar la altura máxima mayor de los tramos de esquina de ambos frentes que presente el proyecto para la mejor organización del edificio en una longitud de 5 metros a partir de la vuelta de la esquina, siempre y cuando pertenezca a la misma parcela. Al resto de la fachada afectada se le aplicará la medición normal siempre que mida más de tres metros de longitud.

Esta posibilidad sólo será aplicable a dos fachadas confluyentes. En caso de que varias fachadas a distintas calles estuvieran comprendidas dentro del caso anterior, a cada par de fachadas confluyentes se les aplicará la regla de la altura máxima de ese par.

- c) Edificios con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chafalán.

En los edificios sobre solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chafalán se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes.

Se aplicará medición distinta a la fachada interior, con los mismos criterios que a las exteriores, en caso de que la diferencia de cota de rasante o terreno entre la fachada interior y la exterior correspondiente al mismo cuerpo edificado sea mayor de 1,60 metros.

2. Medición de alturas en edificación abierta.

La altura máxima de la edificación en metros deberá cumplirse en cualquier punto de la línea de fachada y se medirá en vertical a

partir de la cota natural del terreno hasta la cara inferior del alero o forjado.

En una construcción podrán existir uno o varios planos y cotas de referencia de planta baja, debiendo realizarse la medición de alturas de forma independiente para cada uno de ellos.

Artículo 46.- Condiciones de los volúmenes sobre cubierta.

1. Plano de cubierta:

El plano físico del faldón de la cubierta inclinada. El faldón de cubierta será inclinado con una pendiente entre 15 y 22 grados para todos los edificios excepto los adscritos a la ordenanza unifamiliar.

2. Plano de gálibo:

Plano ideal del cual no podrá sobresalir ningún elemento de edificio salvo las chimeneas de humos en su caso. El plano de gálibo se establece para todas las edificaciones de Alcuéscar en 30 grados sexagesimales a partir de la intersección del plano de fachada con el plano del faldón de cubierta, y para edificios de cubierta plana, 30 grados sexagesimales desde la intersección del plano de fachada con el plano de terminación de la cubierta.

Artículo 47.- Regulación de las plantas de una edificación.

1. Sótanos.

Se entiende por sótano toda planta cuyo techo (cota inferior del forjado superior) se encuentre por debajo del plano horizontal definido por la cota +1 m por encima de la rasante más alta del edificio o de la cota más alta del terreno natural en caso de edificación abierta.

En los sótanos no se permiten dormitorios ni estancias principales para el uso de vivienda, ni ubicación de habitaciones vivideras correspondientes a otros usos residenciales y de dotaciones comunitarias.

Tampoco se admiten en planta sótano establecimientos con uso de Oficinas, Socio-Cultural o Recreativo ni comercios salvo que constituyan parte de un establecimiento con tales usos en planta baja.

Los demás usos posibles, y en particular el deportivo, serán autorizados si se dota al local de medidas técnicas de seguridad que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, así como el desalojo con seguridad de las personas en estos eventos.

La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros.

2. Planta baja.

En edificación cerrada se entiende por planta baja toda planta inferior del edificio que no cumpla la condición de sótano.

La altura libre mínima de la planta baja nunca será inferior a 2,50 metros libres.

3. Planta piso.

Es toda aquella situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

La altura libre de las plantas piso se determina en función de su uso y de las condiciones que se establecen en cada ordenanza de edificación, con un mínimo de 2,50 metros libres.

4. Planta bajo cubierta.

Es aquella comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta en la cual la distancia vertical entre éstas es, en algún punto, mayor que 1,50 m. En las plantas bajo cubierta utilizables para viviendas, los paramentos verticales de todas las habitaciones tendrán como mínimo 1,50 metros de altura libre.

Artículo 48.- Regulación de los salientes en fachada.

En una fachada no se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan a continuación. Estos vuelos mantendrán las distancias que se impongan a una edificación en cuanto a retranqueos obligatorios o alineaciones o de separación con otras edificaciones.

No se incluyen en este apartado los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, rótulos, anuncios y similares.

No se permiten los cuerpos volados cerrados, que sobresalgan de las alineaciones exteriores, salvo miradores.

1. Vuelos.

En las calles de hasta 6,00 metros de anchura, se permiten vuelos de un ancho máximo de 25 cm.

En las calles de 6,00 a 10,00 metros de ancho, la anchura de los vuelos será del 7% de la medida de la calle en el lugar donde se produzca el vuelo.

En las calles de anchos superiores a 10,00 metros el máximo de anchura de los vuelos será de 75 cm.

La altura mínima de los vuelos, sobre la rasante del acerado será de 3,20 metros.

En cada planta, la longitud máxima de los vuelos será de 1/2 de la longitud de la fachada en esa planta.

De estas condiciones se exceptúan los edificios adscritos a la Ordenanza Unifamiliar.

2. Elementos salientes.

Son elementos constructivos, no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen del plano de fachada de una edificación. Se

consideran como tales los zócalos, aleros, impostas, molduras, vigas, gárgolas, marquesinas y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional excepto los toldos y rótulos publicitarios.

En planta baja, se permiten los elementos salientes que no podrán rebasar la alineación oficial más del 10% de la acera, con un máximo de 0,15 metros, valores que regirán para escaparates, vitrinas y decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento similar.

El vuelo de aleros será como mínimo de 0,25 metros.

Todo elemento saliente de más de 0,25 metros de vuelo cumplirá la normativa de vuelos del punto anterior.

Artículo 49.- Condiciones de los patios.

La dimensión mínima de los patios de parcela será la cuarta parte de la altura de la edificación y en cualquier caso superior o igual a tres metros.

Si al hallar la cuarta parte de la altura resultasen cifras decimales, se redondeará a la cifra entera siguiente y si ésta superase los 0,50 m y a la anterior si quedase por debajo.

Las luces rectas de cualquier hueco no serán inferiores a tres metros, medidas normalmente en el punto medio del hueco.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS DE LA EDIFICACIÓN

Se refiere este título a las condiciones que habrán de cumplir todas las edificaciones del término municipal desde el momento de aprobación de las presentes Ordenanzas.

Artículo 50.- Programa mínimo.

Toda vivienda de nueva planta se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un cuarto de baño que disponga de lavabo, retrete y bañera.

Artículo 51.- Dimensiones de las estancias.

Las dimensiones mínimas de las diferentes habitaciones serán las siguientes:

— Dormitorio de una sola cama	6 m ² y 15,60 m ³
— “ de dos camas	8 m ² y 21,00 m ³
— Cocina	5 m ² y 13,00 m ³
— Cuarto de baño	3 m ² y 6,60 m ³
— Cuarto de estar	10 m ² y 26,00 m ³

Si la cocina y el comedor constituyen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 15 m² y 39 m³ de volumen. En caso

de que la vivienda entera sea una sola pieza, ésta tendrá al menos 40 m² de superficie útil.

La anchura mínima del pasillo será de 0,90 m, salvo la parte de entrada al piso cuya anchura se elevará a 1,20 m.

Artículo 52.- Distribución.

Los dormitorios serán independientes entre sí de manera que ninguno se utilice como paso a otro ni la cocina sirva de paso al cuarto de baño.

Artículo 53.- Iluminación y ventilación.

Toda habitación excepto el cuarto de baño tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a un décimo de la superficie de la planta.

Artículo 54.- Viviendas interiores.

Quedan prohibidas las viviendas interiores, entendiéndose por vivienda interior aquella que no cumpla alguna de las condiciones siguientes:

a) Que tenga huecos a una calle o plaza en una longitud de fachada no menor de 4 m y que sobre esta fachada recaigan el cuarto de estar o dormitorio.

b) Que no teniendo huecos a la calle o plaza ninguna, tenga luces a un patio cuya anchura sea como mínimo un tercio de la altura de cualquiera de los elementos que lo limitan, siendo en cualquier caso igual o superior a 6 metros.

Artículo 55.- Cuartos oscuros.

La planta de las habitaciones sin comunicación directa con el exterior no podrá tener en ninguno de sus lados más de 1,60 m, a no ser que por su especial disposición, sea imposible la colocación de una cama en su interior.

Artículo 56.- Escaleras.

El ancho mínimo libre de la escalera de acceso a viviendas descontando anchura de pasamanos será de 0,90 m.

Artículo 57.- Evacuación de humos

Con carácter general, se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas requiriéndose chimeneas de ventilación a cubierta independientes del resto de conducciones del edificio. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales salidas de humos a fachada en planta baja, convenientemente depuradas, cuando otras soluciones sean técnica o económicamente inviables.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción, y

salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso o salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Independientemente de las normas anteriores se deberán cumplir las que correspondan en orden a la evitación de molestias pudiendo el Ayuntamiento exigir las medidas correctoras oportunas en las instalaciones existentes.

Artículo 58.- Instalaciones de acondicionamiento de aire.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas de edificación multifamiliar ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas de ventilación.

Cuando sean imposibles las condiciones anteriores deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución en fachada, de forma que los aparatos de acondicionamiento de aire queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada y que no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc. Estarán situados al menos a tres metros de la rasante.

Artículo 59.- Abastecimiento de agua.

Las captaciones de aguas necesarias para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas, que deberá otorgar el Organismo del que dependa la cuenca.

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 200 litros diarios por habitante.

No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal o bien otro distinto, acreditándose en este último caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

Artículo 60.- Red de saneamiento.

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

En las obras de nueva planta las aguas pluviales se conducirán a la red propia de saneamiento del edificio por bajantes exteriores o interiores, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a la calle o espacios públicos exteriores.

En suelo urbano, las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal. En suelo no urbanizable, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica o estación depuradora que requerirán la aprobación previa del Ayuntamiento.

Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán las correspondientes Normas Técnicas del M.F. y, además las siguientes condiciones:

1. Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

2. La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,5%.

3. Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

4. Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

5. Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí mismas y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

6. Las acometidas a la red municipal se realizarán siempre en pozos de registro debiéndose construir estos pozos cuando no existan.

7. Cuando se dispongan instalaciones de bombeo para desaguar los vertidos de sótanos y plantas bajas superiores, deberán realizarse independientemente de los anteriores.

8. El diámetro mínimo interior de las conducciones de alcantarillado será de 30 cm, y 25 cm en fibrocemento y el equivalente en P.V.C. según las N.T, si se trata de acometidas individuales a edificios.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos. En todo caso debieran de respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el art. 6 de la Ley de Aguas y en el art. 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico R.D. 849/1986, de 11 de abril.

Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización del Organismo del que dependa la cuenca hidrográfica, y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, de acuerdo con lo establecido en el art. 259.2 del citado Reglamento.

Las estaciones de agua residuales que se construyan se situarán en las clases y categorías de suelo que permita el planeamiento, y en todo caso, fuera de la zona del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones se instalarán fuera de la zona inundable de los cauces.

Artículo 61.- Red eléctrica.

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien, por medio de fuentes de generación propia. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

En el caso de existir centro de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

En los edificios con centros de transformación en su interior, se garantizará la posibilidad de acceso por las Compañías suministradoras para mantenimiento y sustitución de los mismos.

En los nuevos edificios se dispondrán canalizaciones interiores para las instalaciones de cableado.

El Ayuntamiento elaborará una normativa de acometidas que refleje los casos en que es obligatoria la acometida subterránea y el cableado interior a los edificios.

Artículo 62.- Evacuación de basuras.

Todos los edificios residenciales cuyo uso no sea de vivienda unifamiliar o edificación rural, contarán con un local para almacenamiento de cubos de basura por portal con acceso a más de 4 viviendas, situado en planta baja o con acceso por ascensor, y con dimensión mínima en planta de 1 m x 1,20 m y con capacidad total para 4 litros/habitante día.

El local estará protegido contra el fuego con tiempos de resistencia mayor e igual a 60 minutos para los muros de cerramiento y de 30 minutos para las puertas. Existirá la posibilidad de limpieza del local por baldeo o con manguera y el desagüe con sumidero. Las paredes interiores estarán alicatadas o acabadas con tratamiento similar para su limpieza. La puerta de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0,90 m. para facilitar la retirada de los cubos de basura. El local será ventilado directamente al exterior, o por conducto independiente a la cubierta del edificio. Cuando la ventilación al exterior sea a fachada, el hueco de ventilación se situará como mínimo a 2,5 metros por encima de la rasante de la acera.

Artículo 63.- Otras instalaciones.

Las instalaciones de calefacción y agua caliente (calderas, conducciones, depósitos de combustible, tanques nodriza, contadores, etc.)

deberán cumplir con la legislación vigente y en particular el Reglamento para tales instalaciones (Real Decreto 1618/1980). En ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Los depósitos de combustible estarán separados de la sala de calderas con un muro cuyo tiempo de resistencia al fuego sea mayor o igual de 120 minutos.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá autorizar la apertura en fachada o portal del edificio de troneras o tolvas destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles y, siempre que no afecten a los espacios libres de uso público.

Cuando se instalen antenas colectivas de televisión y/o de frecuencia modulada en la cubierta del edificio, no se permitirá realizar la conducción de cables por fachada. En el resto de los casos, se permitirán cableados o conducciones en fachada cuando pertenezcan a la red general.

En los nuevos edificios se dispondrán canalizaciones interiores para las instalaciones de cableado (telefonía y electricidad).

Artículo 64.- Condiciones de seguridad y accesibilidad.

En los edificios y locales de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimientos de evacuación en caso de siniestro, posición de acceso y servicios, situación de teléfonos y medios de comunicación para minusválidos y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro.

1. Accesibilidad a las edificaciones.

El acceso a las edificaciones, y en particular a los locales con uso de almacén y locales o de comercio deberá poder realizarse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado. En el último caso, y para la tipología de edificación abierta, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con un viario público y, tener en la línea de contacto entre ambos rasantes coincidentes con un ancho mínimo de 5 metros y además, deberá ser posible la accesibilidad de ambulancias hasta el edificio.

2. Accesibilidad en edificios.

Con independencia de las normas particulares de accesibilidad aplicables a los edificios públicos, en base al Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, de Medidas Mínimas sobre Accesibilidad en los Edificios, todos los edificios deberán cumplir las normas sobre accesibilidad.

Artículo 65.- Protección contra incendios.

Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deban cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en la Norma Básica de la Edificación: “Condiciones de Protección contra Incendio en los Edificios” (NBE-CPI-96).

Artículo 66.- Protección contra el rayo.

Se exigirá la instalación de pararrayos en una edificación cuando esté localizado en una zona en la que no existan instalaciones de protección, o bien, cuando por su destino existan riesgos de accidentes por rayos.

Artículo 67.- Protección con antepechos y barandillas de espacios públicos y comunes.

Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m de altura o barandilla de 1 m de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cms para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de 5 cms y si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

La altura de las barandillas de escalera no será inferior a 90 cms y si están provistas de barrotes verticales, la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a 12 cms.

Artículo 68.- Condiciones de los garaje-aparcamientos.

Las dimensiones mínimas de los espacios de aparcamiento para vehículos serán las siguientes:

Dimensiones de las plazas exigibles abiertas (medidas a caras interiores de pilares): 2,20 m x 4,50 m.

Dimensiones de las plazas exigibles cerradas (medidas a caras interiores de cerramientos): 2,80 m x 5,00 m.

Dimensiones de plazas de garage cerradas por un solo lado: 2,40 m x 4,50 m.

No se admitirán plazas de garaje con pendiente en sentido longitudinal en la plaza, superior al 5%.

Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las del Anexo “Condiciones particulares del Uso de Garaje y Aparcamiento” de la NBE-CPI-96.

Artículo 69.- Usos incompatibles por condiciones higiénico-sanitarias.

Quedan prohibidas las cuadras y establos para uso de animales en el suelo urbano, salvo que el Excmo. Ayuntamiento previo visto

bueno de la Consejería de Sanidad y delimite una zona para este uso. En este caso se redactarán y aprobarán unas ordenanzas especiales que regulen esta cuestión.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE USO**Artículo 70.- Regulación de usos.****1. Definición.**

La presente reglamentación de usos regula las diferentes utilidades de los terrenos y las edificaciones, según las actividades que en ellos puedan desarrollarse.

2. Regulación según clases de suelo.

Con arreglo a las determinaciones de contenido especificadas en el artículo 72 TRLS, las Normas establecen para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

- a) En suelo urbano la regulación del uso pormenorizado.
- b) En suelo no urbanizable los usos admisibles, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

3. Desarrollo de la regulación de usos.

Los Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen las presentes Normas, deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecido para el suelo urbano, pudiendo hacer más restrictiva la implantación de usos, así como su localización, razonando los criterios en que se apoye la decisión.

4. Clases de usos.

A efectos de estas Normas, y de las que en su desarrollo se incluyan en Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

a) Por la amplitud de su función:

- a.1. Usos globales.
- a.2. Usos pormenorizados.
- a.3. Usos de adscripción.

b) Por su adecuación:

- b.1. Usos característicos.
- b.2. Usos compatibles.
- b.3. Usos prohibidos.

Usos globales, pormenorizados y de adscripción.

a.1. Usos globales.

Corresponden a los usos Residencial; Productivo; de Equipamiento y Servicios.

a.2. Usos pormenorizados.

Son los que el Planeamiento asigna al suelo urbano, a través de su asignación en los planos de Ordenación y de las determinaciones respecto a usos, fijados en las Ordenanzas de edificación.

Son usos pormenorizados los siguientes:

A. Vivienda Unifamiliar.

B. Vivienda colectiva.

C. Residencia Comunitaria.

D. Hotelero.

E. Industrial, Talleres y Almacenes.

F. Comercial.

G. Oficinas.

H. Dotaciones comunitarias.

I. Zonas Verdes.

J. Zonas Libres de Uso Público.

K. Servicios Públicos.

Dentro de una parcela o edificio podrán coexistir varios usos pormenorizados siempre que sean compatibles con el uso característico asignado.

El o los usos pormenorizados concretos deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de Obra, de apertura o de funcionamiento.

a.3. Usos de Adscripción.

Lo constituyen el Uso de Vivienda Libre o de Protección Pública para los Usos Pormenorizados de Vivienda Unifamiliar o Vivienda Colectiva; el Educativo, Sanitario Asistencial, Socio-cultural, Deportivo y Público Administrativo para el Uso Pormenorizado de Dotaciones Comunitarias; y los Servicios Urbanos e Infraestructuras para el Uso Pormenorizado de Servicios Públicos.

Usos característicos, compatibles, prohibidos y principal.

b.1. Uso característico.

Es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

Uso principal es el uso característico de un edificio, y se define como el uso lucrativo al que está destinado o que existe en más del 50% de la superficie del edificio.

b.2. Usos compatibles.

Son aquellos que pueden implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter a los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros de uso característico. No obstante, la libertad de implantación de usos compatibles será mayor cuando la respectiva Ordenanza así lo admita explícitamente.

b.3. Usos Prohibidos.

Son usos prohibidos todos los no citados como Característicos o Compatibles por las Ordenanzas de estas Normas Subsidiarias, o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en su ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen además la consideración de usos prohibidos, los así conceptuados en otras disposiciones legales aplicables promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

Artículo 71.- Clasificación de usos por su función.

Por razón de su función se distinguen los siguientes usos:

I. RESIDENCIAL: Es el correspondiente al alojamiento de las personas con sus servicios anexos como garajes, trasteros, elementos comunes, etc. Abarca los usos pormenorizados de vivienda unifamiliar, vivienda colectiva, residencia comunitaria y hotelero.

A. VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es la que tiene tipología de edificio aislado, o agrupado horizontalmente con otros del mismo uso, con

acceso independiente desde la vía pública, o desde un espacio libre privado exterior.

B. VIVIENDA COLECTIVA: Es aquella que se agrupa horizontalmente o verticalmente con otras, formando edificios en los que resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

Estos usos de vivienda se subdividen en función de su uso de adscripción en:

— **VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA O DE PRECIO TASADO.** Es la que se sujeta a un régimen de protecciones públicas y de las limitaciones correspondientes, establecidas por la Administración Pública.

— **VIVIENDA LIBRE.** Es la que no está sujeta a ningún régimen de protección pública.

C. RESIDENCIA COMUNITARIA: Comprende los edificios o locales destinados al alojamiento permanente de una pluralidad de personas, normalmente no ligadas por vínculos familiares, y que incluyen los espacios precisos para habitar los residentes y las instalaciones comunes complementarias. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

D. HOTELERO: Corresponde a los edificios destinados al alojamiento temporal para transeúntes tales como hoteles, moteles, pensiones, apartoteles y, en general, todos los establecimientos de hostelería.

2. PRODUCTIVO: Es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materias y a la producción de bienes y servicios. Abarca los siguientes usos pormenorizados:

E. INDUSTRIA, TALLERES Y ALMACENES: Corresponde a las operaciones de transformación, comprendiendo también los locales destinados a la conservación, guarda y distribución o venta de productos exclusivamente a mayoristas. Incluye las industrias de cualquier tipo, los almacenes conexos a las mismas, los talleres de reparación, las actividades artesanas y los garaje-aparcamientos, las estaciones de servicios, lavado y reparación de automóviles.

F. COMERCIAL: Comprende los locales abiertos al público, destinados al comercio o a la prestación de servicios personales.

G. OFICINAS: Abarca las actividades administrativas, burocráticas y de carácter análogo, así como los despachos profesionales.

3. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS: Corresponde a las actividades que proveen servicios de carácter público, incluidos en la relación siguiente, así como los espacios libres, zonas verdes y deportivas.

Pueden ser de carácter público, privado o colectivo. Abarcan los siguientes usos pormenorizados y básicos:

H. DOTACIONES COMUNITARIAS:

— **EDUCATIVO:** Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación y enseñanza, tales como centros de preescolar, EGB, BUP, FP así como guarderías, academias, etc.

— **SANITARIO-ASISTENCIAL:** Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con Sanidad, higiene, asistencia y geriátricas.

— **SOCIO-CULTURAL:** Comprende las actividades artísticas, culturales y de relación pública y social, como museos, bibliotecas, centros sociales, cines, teatros, bares, restaurantes, discotecas, casinos, salas de bailes, sedes sociales y políticas. Se entienden asimismo comprendidas las actividades de carácter religioso, tanto de culto como de residencia vinculada a tal uso.

— **DEPORTIVO:** Incluye los espacios, locales o edificios destinados a la enseñanza y práctica de la educación física y deporte en general.

— **PÚBLICO-ADMINISTRATIVO:** Comprende los centros o edificios para servicios de gestión de la Administración pública y servicios de seguridad, defensa o mantenimiento de la ciudad.

I. ZONAS VERDES: Comprende los espacios libres destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, e instalaciones para actividades al aire libre, cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales para el área en que están situados y que cumplen las dimensiones mínimas dispuestas en el Reglamento de Planeamiento.

J. ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO: Son aquellos de menor tamaño, que no cumpliendo con lo establecido en el R.P. se destinan a viales, áreas de juegos, jardinería, etc. y resuelven deficiencias de este tipo de espacios a nivel puntual.

K. SERVICIOS PÚBLICOS:

— **SERVICIOS URBANOS:** Incluyen los lugares de servicios o locales aislados del uso residencial y destinados a satisfacer las necesidades de servicios públicos urbanos, tales como mataderos, mercados, cementerios, vertederos y basureros.

— **INFRAESTRUCTURAS:** Comprende las redes, centros de producción, almacenaje y distribución de instalaciones urbanas tales como electricidad, abastecimiento de aguas, saneamiento y depuración, telefonía y red ferroviaria

Cuadro esquemático de usos por su función:

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	USO DE ADSCRIPCIÓN
RESIDENCIAL	A. VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA DE PROTECCION PÚBLICA O DE PRECIO TASADO VIVIENDA LIBRE
	B. VIVIENDA COLECTIVA	
	C. RESIDENCIA COMUNITARIA	
	D. HOTELERO	
PRODUCTIVO	E. INDUSTRIA, TALLERES Y ALMACENES	
	F. COMERCIAL	
	G. OFICINAS	
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	H. DOTACIONES COMUNITARIAS	EDUCATIVO
		SANITARIO ASISTENCIAL
		SOCIO-CULTURAL
		DEPORTIVO
		PÚBLICO ADMINISTRATIVO
	I. ZONAS VERDES	
	J. ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO	
	K. SERVICIOS PÚBLICOS	SERVICIOS URBANOS INFRAESTRUCTURAS

TÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES (ORDENANZAS)

CAPÍTULO I. RESIDENCIAL. ORDENANZA DE CASCO

Artículo 72.- Tipología y ámbito de aplicación.

Corresponde, en el Casco, a edificios entre medianeras, adosados o exentos que definen frentes de fachada, en general continuos, y que forman patios interiores irregulares de manzana salvo en los casos en los que las pequeñas dimensiones de la manzana lo impiden.

Artículo 73.- Usos.

1. Uso característico.

— Vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles.

— Residencial:

- Vivienda colectiva.

- Residencia comunitaria (hasta el 100% de cada parcela).
- Hotelero y hostelero (hasta el 100% de cada parcela).

— Productivo:

- Industria compatible con el uso residencial.
- Comercio.
- Oficinas (hasta el 100% de cada parcela).

— Equipamientos y servicios:

- Dotaciones Comunitarias: Todos sus usos básicos con las mismas limitaciones de la Ordenanza nº 2 - Manzana Cerrada (hasta el 100% de cada parcela).
- Zonas Libres de Uso Público (hasta el 100% de cada parcela).

Artículo 74.- Frente y tamaño de parcela.

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 5,5 metros ni a superficies de parcela menores de 75 m². Tampoco se

producirán agregaciones que supongan frentes máximos de 25 m salvo los casos de parcelas diferentes ocupadas por un mismo edificio en los que no habrá limitación alguna para la restitución de la unidad catastral propia del inmueble.

Artículo 75.- Altura de la edificación.

Las alturas máximas serán las siguientes:

— Planta Baja: La altura máxima de la planta baja, medida desde la rasante de la acera, o en su caso, desde la rasante natural del terreno, hasta el plano superior del forjado de la primera planta piso, será de 3 metros.

— Alero: La altura máxima de los aleros será de 7,5 metros, salvo que las dos parcelas colindantes tengan una altura consolidada mayor. En este caso se admitirá una altura máxima igual a la media de dichas edificaciones en el eje de fachada y sin sobrepasar en cualquier caso los 9 m de altura.

Artículo 76.- Número máximo de plantas.

En los planos de ordenación correspondientes las Normas Subsidiarias se define la zona correspondiente a la aplicación de la ordenanza de Casco. En toda la zona la altura máxima será de dos plantas, salvo en el caso expuesto en el último apartado del artículo anterior, donde podrán ser tres plantas.

En todos los casos se admite la ocupación y utilización de la superficie bajo cubierta.

No podrán sobresalir del plano de gálibo elementos técnicos ni de instalaciones como torres de aire acondicionado, antenas de televisión, depósitos, rótulos, casetas de ascensor, etc. Del plano físico de la cubierta podrán sobresalir hasta el plano de gálibo y sin sobrepasarlo todo tipo de cuerpos construidos e instalaciones permitidos.

Artículo 77.- Condiciones de volumen.

I. Alineaciones y retranqueos.

a) Alineación interior.

En los casos en los que no se fijan en los planos alineaciones interiores o fondos máximos edificables, quedan éstos regulados, con la flexibilidad que precisa la tipología parcelaria y edificatoria propia del Casco, por las condiciones siguientes de alineación exterior, retranqueos, superficie máxima edificable, ocupación de parcela y disposición de la edificación.

b) Alineación exterior y línea exterior de edificación.

— En los casos en los que no existen Jardines Privados a fachada calificados como tales por las NNSS, la línea exterior de

edificación coincide con la alineación exterior de vial o de manzana grafiada por el Plan.

— En los casos en los que las NNSS califican superficie de Jardín Privado a fachada, la línea exterior de edificación coincide con los límites interiores del Jardín Privado, y el límite exterior de éste coincide con la alineación exterior de vial.

c) Retranqueos frontales y laterales.

Únicamente se admiten retranqueos frontales y laterales a la línea exterior de edificación cuando ya existen consolidados por usos de jardín o patio; en tal caso, la alineación exterior de vial o de manzana deberá materializarse con un cerramiento de obra de al menos dos metros de alto. En cualquier caso será la corporación quien autorice el retranqueo previa justificación.

2. Superficie máxima edificable.

a) La superficie máxima edificable de cada parcela es la resultante de sumar:

— El 100% de la superficie máxima edificable sobre la primera banda de 12 metros de ancho paralela a la alineación exterior de vial o de manzana, en todos sus frentes a vías públicas o a espacios libres de uso público con independencia de que incluya o no Jardín Privado. Ésta se obtendrá multiplicando la superficie de la banda en planta por el número de plantas permitido (2 ó 3).

— El 50% de la superficie máxima edificable sobre el resto de la parcela (igual método de cálculo).

b) En todos los casos, la superficie edificable total no podrá superar la volumetría que imponen las condiciones de disposición de la edificación en la parcela señaladas en el siguiente apartado.

3. Ocupación de parcela y disposición de la edificación en la parcela.

La primera banda de 12 metros de ancho colindante con la línea exterior de edificación en todos sus frentes a vías públicas o a Jardín Privado exterior (según definición anterior), o a espacios libres de uso público podrá ser ocupada en el 100% de su superficie.

El resto de la parcela no incluido en esa banda y que no esté calificado como Jardín Privado, podrá ser ocupado únicamente en un 60% de su superficie.

Artículo 78.- Aprovechamiento.

El Aprovechamiento Lucrativo es el que resulta de las condiciones anteriores.

Artículo 79.- Condiciones estéticas para los edificios.

1. Composición.

Las fachadas serán planas.

La composición utilizará los elementos formales tradicionales: relación entre macizo y hueco, molduras y texturas y acabados, procurando adaptarse a las tipologías tradicionales.

Los huecos no podrán suponer más del 50% del total de la superficie del total de la fachada, ni más del 70% de la superficie de fachada de cada planta, salvo que esto provoque el incumplimiento de las condiciones de habitabilidad de los locales a los que sirven, en cuyo caso primarán estas últimas.

La dimensión vertical de los huecos será marcadamente mayor que la horizontal al menos en la planta primera.

2. Texturas y materiales.

Todas las fachadas visibles desde espacios públicos deberán ser revestidas con pastas y morteros, cuya textura y color serán los tradicionales en la zona.

Los elementos singulares de las fachadas (jambas, dinteles, arcos o impostas, esquinas, etc.) podrán realizarse en piedra caliza o de granito naturales, admitiéndose materiales cerámicos u otros en elementos puntuales o molduras.

No se admitirán los revestimientos exteriores discontinuos de materiales cerámicos, metálicos o plásticos, ni de piedra, madera, fibrocemento, hormigón o vidrio, ni de ladrillo visto. Tampoco los continuos, como las pinturas plásticas o acabados a la tirolesa que no sean en zócalos. Las fachadas a patios, medianeras y fachadas interiores no visibles desde la vía pública podrán componerse y revestirse con entera libertad.

Las medianeras vistas desde vía pública tendrán igual tratamiento que el resto de las fachadas exteriores.

3. Aleros.

Todos los edificios dispondrán de alero con un vuelo mínimo de 25 cm y máximo de 70, y un canto de forjado visto de 15 cm como máximo. Todos los elementos del alero (molduras, etc.) se inscribirán en el interior del volumen formado por un plano medido desde la arista inferior del canto del forjado de cubierta y que forme un ángulo de 45º con la fachada del edificio.

Los materiales, colores y texturas de los aleros serán libres.

Los canalones y bajantes vistos deberán ser pintados salvo los de plomo, cinc o cobre.

4. Cuerpos volados cerrados.

No se admitirán en ningún caso.

5. Balcones.

El canto máximo del forjado del balcón será de 12 cm.

No se admitirán petos y barandillas opacas en más de un 50% de la superficie del elemento en alzado. No se admitirán balcones corridos en fachadas exteriores.

6. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas con pendiente entre 15 y 22 grados, y de teja cerámica en su color natural. También serán de teja cerámica en su color natural todos los elementos complementarios y de remate: cumbreras, limas, etc.

Todos los elementos de superficie mayor de 1 m² tendrán su propia cubierta inclinada.

7. Azoteas.

No se admitirán azoteas visibles desde el espacio público, salvo las admitidas según las condiciones de volumen.

8. Toldos y rótulos.

Cumplirán las condiciones de vuelo marcadas para los elementos salientes. El vuelo máximo de los rótulos será de 50 cm.

9. Instalaciones en fachada.

No se permitirán tuberías vistas en fachada, salvo para casos en que la norma específica prescriba la exterioridad de las instalaciones y el edificio no disponga de patios interiores u otras fachadas interiores al predio donde realizar la instalación. La realización de instalaciones vistas en fachada requerirá el visto bueno del Ayuntamiento. Las reformas y obras que se realicen en los edificios deberán incorporar los tubos empotrados y dispositivos necesarios para que las instalaciones en fachada queden ocultas, previa consulta con las compañías suministradoras.

CAPÍTULO 2. RESIDENCIAL. ORDENANZA DE ENSANCHE

Artículo 80.- Tipología.

Corresponde a edificios entre medianeras, adosados o exentos que definen frentes de fachada, en general continuos, y que forman patios interiores de manzana salvo en los casos en los que las pequeñas dimensiones de la manzana lo impiden.

Artículo 81.- Usos.

1. Uso característico:

— Vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles:

— Residencial:

- Vivienda colectiva.
- Residencia comunitaria (hasta el 100% de cada parcela).
- Hotelero y hostelero (hasta el 100% de cada parcela).

— Productivo:

- En los Ensanches: Industria compatible con el uso residencial.
- Comercio.
- Oficinas (hasta el 100% de cada parcela).

— Equipamiento, zonas libres de uso público y servicios públicos:

- Dotaciones Comunitarias. Se admiten todos sus usos básicos y en cualquier situación cuando su acceso desde la calle o espacio público sea independiente del acceso de viviendas. Cuando el acceso sea común, sólo se admiten en planta baja. Compatible hasta el 100% de cada parcela.
- Zonas libres de uso público. Compatible hasta el 100% de cada parcela.

Artículo 82.- Frente y tamaño de parcela.

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 m ni a superficies de parcela menores de 160 m² en el caso de vivienda multifamiliar, y 5,5 m de frente ni 75 m² de superficie de parcela en vivienda unifamiliar.

Artículo 83.- Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será la que en cada caso resulte de las condiciones de alineación exterior fija y de alineación interior máxima (fondo máximo edificable) grafiadas en los Planos de Ordenación en caso de existir. En las manzanas en las que los Planos de Ordenación no precisen la alineación interior máxima el fondo edificable máximo será de 15 m en la primera planta y superiores.

La superficie de parcela neta no ocupada por la edificación principal se podrá ocupar con una única planta baja destinada

a usos de industria, talleres, almacenes, garajes, comercio y dotaciones comunitarias en las categorías y situaciones establecidas en el artículo 81, retranqueada del lindero posterior de parcela al menos 4 m. Esta planta baja suplementaria levantada sobre el patio computará en un 100% de su extensión a los efectos del cálculo de la superficie máxima edificable en el caso de que ésta venga determinada por un coeficiente de edificabilidad.

Artículo 84.- Alineaciones y retranqueos.

1. Alineación exterior.

Se admiten libremente retranqueos frontales sobre la alineación exterior vial o de manzana.

En caso de retranqueo frontal será obligatorio construir un cerramiento coincidente con la alineación de vial en caso de que resulte un frente continuo igualmente retranqueado menor de 24 metros. Este cerramiento será opaco y construido de fábrica u hormigón hasta una altura mínima de 90 cm y con una altura total de 2 m.

En caso de construirse la planta baja aludida en el punto anterior ésta deberá retranquearse al menos 4 metros al lindero posterior de parcela, pudiéndose adosar a los linderos laterales.

2. Alineación interior.

Las alineaciones interiores o de patio de manzana, grafiadas en los Planos de Ordenación son, cuando existen, alineaciones máximas que no podrán ser rebasadas por la edificación salvo por la planta baja suplementaria. El frente posterior de los edificios (la "fachada" del patio de manzana) podrá retranquearse libremente de esta alineación interior máxima.

3. Retranqueos laterales.

Para los edificios grafiados en los planos de Ordenación con altura máxima de una, dos y tres plantas se admiten, sin límite máximo, retranqueos de los linderos laterales medianeros. En caso de que se edifique retranqueándose lateralmente, el retranqueo será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 3 m. Las luces que se abran en los paramentos laterales retranqueados en ningún caso generarán servidumbre de luces sobre la parcela colindante, cuyo propietario podrá escoger libremente entre construir con muro medianero ciego o retranquearse lateralmente a su vez como mínimo la mitad de la altura de su edificación y 3 m de mínimo.

Artículo 85.- Altura de edificación y número máximo de plantas.

El número máximo de plantas será, en las manzanas y unidades o polígonos de actuación ordenados del Suelo Urbano, el que se especifica en los Planos de Ordenación correspondientes.

La altura máxima de la edificación, medida en metros desde el nivel de la rasante interior de la acera del frente de parcela hasta la línea de alero, de 7,5 metros para los edificios de dos plantas y dos plantas más ático y de 10 metros para los edificios de tres plantas. La altura entre forjados máxima para los locales de planta baja será de 4 metros. En todos los casos se permite utilizar la planta baja cubierta, sin que esta ocupación compute edificabilidad. La planta baja suplementaria construida sobre el patio tendrá como altura máxima la de la planta baja del edificio.

No podrán sobresalir del plano de gálibo elementos técnicos ni de instalaciones como torres de aire acondicionado, antenas de televisión, depósitos, rótulos, casetas de ascensor, etc. Del plano físico de la cubierta podrán sobresalir hasta el plano de gálibo y sin sobrepasarlo todo tipo de cuerpos construidos e instalaciones permitidos.

Artículo 86.- Superficie máxima edificable.

En las manzanas y Unidades de Ejecución ordenadas en Suelo Urbano, la superficie máxima edificable será la que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento lucrativo asignado en los Planos de Ordenación o en las fichas de Estudios de Detalle.

Artículo 87.- Aprovechamiento.

El Aprovechamiento Lucrativo es el coeficiente señalado en cada manzana en los Planos o en las fichas de Estudios de Detalle, en su caso.

Artículo 88.- Condiciones estéticas para los edificios.

1. Composición.

Las fachadas serán planas.

La composición utilizará los elementos formales tradicionales: relación entre macizo y hueco, molduras y texturas y acabados, procurando adaptarse a las tipologías tradicionales.

Los huecos no podrán suponer más del 50% del total de la superficie del total de la fachada, ni más del 70% de la superficie de fachada de cada planta, salvo que esto provoque el

incumplimiento de las condiciones de habitabilidad de los locales a los que sirven, en cuyo caso primarán estas últimas.

La dimensión vertical de los huecos será marcadamente mayor que la horizontal al menos en la planta primera.

2. Texturas y materiales.

Todas las fachadas visibles desde espacios públicos deberán ser revestidas con pastas y morteros, cuya textura y color serán los tradicionales en la zona.

Los elementos singulares de las fachadas (jambas, dinteles, arcos o impostas, esquinas, etc.) podrán realizarse en piedra caliza o de granito naturales, admitiéndose materiales cerámicos u otros en elementos puntuales o molduras.

No se admitirán los revestimientos exteriores discontinuos de materiales cerámicos, metálicos o plásticos, ni de piedra, madera, fibrocemento, hormigón o vidrio, ni de ladrillo visto.

Las fachadas a patios, medianeras y fachadas interiores no visibles desde la vía pública podrán componerse y revestirse con entera libertad.

Las medianeras vistas desde vía pública tendrán igual tratamiento que el resto de las fachadas exteriores.

3. Aleros.

Todos los edificios dispondrán de alero con un vuelo mínimo de 25 cm y máximo de 70, y un canto de forjado visto de 15 cm como máximo. Todos los elementos del alero (molduras, etc.) se inscribirán en el interior del volumen formado por un plano medido desde la arista inferior del canto del forjado de cubierta y que forme un ángulo de 45º con la fachada del edificio.

Los materiales, colores y texturas de los aleros serán libres.

Los canalones y bajantes vistos deberán ser pintados salvo los de plomo, cinc o cobre.

4. Cuerpos volados cerrados.

No se admitirán en ningún caso.

5. Balcones.

El canto máximo del forjado del balcón será de 12 cm.

No se admitirán petos y barandillas opacas en más de un 50% de la superficie del elemento en alzado. No se admitirán balcones corridos en fachadas exteriores.

6. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas con pendiente entre 15 y 22 grados, y de teja cerámica en su color natural. También serán de teja cerámica en su color natural todos los elementos complementarios y de remate: cumbreras, limas, etc.

Todos los elementos de superficie mayor de 1 m² tendrán su propia cubierta inclinada.

7. Azoteas.

No se admitirán azoteas visibles desde el espacio público, salvo las admitidas según las condiciones de volumen.

8. Toldos y rótulos.

Cumplirán las condiciones de vuelo marcadas para los elementos salientes. El vuelo máximo de los rótulos será de 50 cm.

9. Instalaciones en fachada.

No se permitirán tuberías vistas en fachada, salvo para casos en que la norma específica prescriba la exterioridad de las instalaciones y el edificio no disponga de patios interiores u otras fachadas interiores al predio donde realizar la instalación. La realización de instalaciones vistas en fachada requerirá el visto bueno del Ayuntamiento. Las reformas y obras que se realicen en los edificios deberán incorporar los tubos empotrados y dispositivos necesarios para que las instalaciones en fachada queden ocultas, previa consulta con las compañías suministradoras.

CAPÍTULO 3. RESIDENCIAL. ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA

Artículo 89.- Tipología.

Comprende la vivienda unifamiliar y ocasionalmente la colectiva en edificios aislados sobre parcela individual con jardín.

Los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, con lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

Artículo 90.- Usos.

1. Uso característico: vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles:

— Residencial:

- Vivienda colectiva.
- Residencia comunitaria.

- Hotelero y hostelero.

— Productivo:

- Comercio.
- Oficinas.

— Equipamientos y servicios:

- Educativo.
- Sanitario-Asistencial.
- Socio cultural.
- Deportivo.
- Zonas Libres de Uso Público.
- Público Administrativo.

Artículo 91.- Frente y tamaño de parcela.

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores 14 m ni a superficies de parcela menores de 300 m².

Artículo 92.- Ocupación de parcela.

30% de la superficie de la parcela.

Artículo 93.- Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación correspondientes son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación.

El retranqueo de la edificación al lindero frontal (a la alineación de vial o de manzana) será como mínimo de 4 m. Los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales y posterior serán iguales como mínimo de 4 m, salvo que en los planos correspondientes se indique un retranqueo mayor.

Artículo 94.- Altura de edificación y número máximo de plantas.

La altura máxima de la edificación será de 6,5 m en la parte horizontal del alero, y dos plantas.

Se admite la edificación bajo cubierta y la planta sótano sin que ésta última compute a los efectos de cálculo de la superficie máxima edificable. Se admiten asimismo sobre la altura máxima de alero y del plano de cubierta uno o varios volúmenes cuyo conjunto no superará en ningún caso los 16 m² de superficie ni 5 m de longitud de fachada. Estos volúmenes computarán edificabilidad, sin que se admita bajo ellos el aprovechamiento bajo cubierta, salvo que se destine a ocultar instalaciones de forma justificada.

No podrán sobresalir del plano de gálibo elementos técnicos ni de instalaciones como torres de aire acondicionado, antenas de televisión, depósitos, rótulos, casetas de ascensor, etc. Del plano físico de la cubierta podrán sobresalir hasta el plano de gálibo y sin sobrepasarlo todo tipo de cuerpos construidos e instalaciones permitidos.

Artículo 95.- Superficie máxima edificable.

La superficie máxima edificable será la que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento lucrativo asignado en los Planos de Ordenación a cada manzana y a cada Polígono o Unidad de Ejecución. En caso de no existir tal coeficiente, se aplicarán las condiciones de altura máxima y ocupación de esta ordenanza.

La superficie edificable máxima así establecida no será de aplicación si resultase inferior a los 120 m² edificables, módulo que las NNSS reconocen como superficie edificable para todas las parcelas unifamiliares existentes en el perímetro del Suelo Urbano en el momento de aprobación de las mismas, independientemente de su tamaño y de su coeficiente de edificabilidad, siempre que se cumplan las condiciones volumétricas, de alineaciones, retranqueos, altura, pero no ocupación, establecidos en la Ordenanza y en los Planos de Ordenación.

Artículo 96.- Aprovechamiento.

El Aprovechamiento Lucrativo es el que resulta de las condiciones anteriores.

Artículo 97.- Condiciones estéticas para los edificios.

1. Composición.

La composición será libre.

2. Texturas y materiales.

Se admitirán todos los materiales.

3. Aleros.

La composición de los encuentros de las fachadas con las cubiertas será libre.

4. Cuerpos volados cerrados.

Se admitirán con libertad de composición. No podrán sobrepasar los retranqueos marcados.

5. Balcones.

Se admitirán sin restricciones.

6. Cubiertas.

Las cubiertas serán de composición y disposición libres, salvo las siguientes condiciones:

Si son inclinadas, la pendiente máxima será de 30 grados sexagesimales, y el tejado de teja cerámica en su color natural. También serán de teja cerámica en su color natural todos los elementos complementarios y de remate: cunbreras, limas, etc.

El plano de gálibo se medirá en las líneas de encuentro del plano principal de fachada, tanto si están retranqueadas como si no.

7. Azoteas.

Se admitirán azoteas visibles desde el espacio público.

8. Toldos y rótulos.

Cumplirán las condiciones de vuelo marcadas para los elementos salientes de la ordenanza de casco. El vuelo máximo de los rótulos será de 50 cm medidos desde el plano principal de fachada.

9. Instalaciones en fachada.

Se admitirán sin restricciones.

CAPÍTULO 4. ORDENANZA INDUSTRIAL

Artículo 98.- Ámbito de aplicación.

La ordenanza Industrial será de aplicación en las áreas señaladas así en los correspondientes planos de ordenación.

Artículo 99.- Tipología.

Comprende los edificios dedicados a usos productivos.

Artículo 100.- Usos.

1. Uso característico:

- En el polígono (UE 20): industria.
- En el resto: industria, talleres y almacenes.

2. Usos compatibles:

- Residencial:
 - Una vivienda unifamiliar destinada a personal de la empresa usuaria de la industria.
 - Hotelero, hostelero y de espectáculos.
- Productivo:
 - Comercial.
 - Oficinas.

— Equipamientos, zonas libres de uso público y servicios públicos:

- Sanitario-asistencial cuando se trate de enfermerías o botiquines propios del uso dominante.
- Deportivo.
- Socio cultural.
- Zonas libres de uso público.
- Público administrativo.
- Servicios urbanos.
- Infraestructuras.

Artículo 101.- Frente y tamaño de parcela.

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 6 m. ni a superficies de parcela menores de 200 m².

En el polígono no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 500 m².

Artículo 102.- Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación se establece en el 80% de la superficie de la parcela.

Artículo 103.- Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación.

Los retranqueos frontales serán libres con un mínimo de 4 m.

El retranqueo al lindero posterior será como mínimo de 4 m.

En caso de no construirse adosado el retranqueo al o a los linderos laterales o posterior a los que no se adose la edificación será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 4 m.

Artículo 104.- Altura de la edificación y número máximo de plantas.

La altura máxima será de 8 m a la parte horizontal del alero y 10 metros para la cumbre, con una pendiente máxima de la cubierta de 22,5 grados.

En casos específicos el Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud razonada de la propiedad, alturas superiores de nave y de alero cuando la maquinaria, los procesos productivos de la empresa o la topografía del terreno así lo requieran.

No se admitirán cuerpos construidos por encima del plano de cubierta. No obstante, se podrán disponer sobre ella libremente elementos de maquinaria e instalaciones.

Artículo 105.- Superficie máxima edificable.

En las manzanas sin coeficiente de edificabilidad corresponderá al coeficiente de 1 m²/m², y en las Unidades de Ejecución al coeficiente señalado en los planos o fichas.

Artículo 106.- Aprovechamiento.

El Aprovechamiento Lucrativo es el que resulta de las condiciones anteriores.

CAPÍTULO 5. ORDENANZA DOTACIONAL

Artículo 107.- Tipología.

Comprende los espacios destinados a edificaciones que proveen servicios de carácter público incluidos en el art. 71 de estas Normas y concretamente dentro del apartado H. Dotaciones Comunitarias.

Artículo 108.- Usos.

1. Uso característico: Dotaciones Comunitarias.

2. Usos compatibles:

- Zonas verdes.
- Zonas libres de uso público.

— Servicios Públicos:

- Servicios urbanos.
- Infraestructuras.

Artículo 109.- Frente y tamaño de parcela.

No se fija.

Artículo 110.- Ocupación de parcela.

Se establece una ocupación máxima del 50%.

Artículo 111.- Alineaciones y retranqueos.

Serán libres los retranqueos.

Artículo 112.- Altura de edificación y número máximo de plantas.

Se fija una altura máxima de 8 m.

Artículo 113.- Superficie máxima edificable.

La resultante de la aplicación del artículo siguiente.

Artículo 114.- Aprovechamiento.

Se establece un aprovechamiento máximo de 1,5 m²/m² sobre suelo neto.

Artículo 115.- Condiciones estéticas.

Las mismas que para la ordenanza de unifamiliar aislada.

CAPÍTULO 6. ORDENANZA DE ZONA VERDE

Artículo 116.- Tipología.

Comprende los espacios libres destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, e instalaciones para actividades al aire libre, cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales para el área en que están situados y que cumplen las dimensiones mínimas dispuestas en el Reglamento de Planeamiento.

En general se preservan de toda edificación excepto de aquellas destinadas al servicio de las zonas verdes.

Artículo 117.- Usos

1. Uso característico: Zonas Verdes.

2. Usos compatibles:

— Equipamientos y servicios:

• Dotaciones comunitarias:

Deportivo.

Socio-cultural. (Limitado a bares o quioscos).

• Servicios públicos:

Servicios urbanos.

Infraestructuras.

Artículo 118.- Frente y tamaño de parcela.

No se fija.

Artículo 119.- Ocupación de parcela.

Se establece una ocupación máxima del 5%.

Artículo 120.- Alineaciones y retranqueos.

Serán libres las alineaciones y con retranqueos nunca inferiores a 5 metros.

Artículo 121.- Altura de edificación y número máximo de plantas.

Se fija una altura máxima de 3,5 m.

Artículo 122.- Superficie máxima edificable.

Se establece una superficie máxima de 100 m² para cada zona verde.

Artículo 123.- Aprovechamiento.

El resultante de las condiciones anteriores.

CAPÍTULO 7. ORDENANZA DE SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO NO VIARIO

Artículo 124.- Tipología.

Son los espacios libres, de menor tamaño que las zonas verdes, que no cumpliendo con lo establecido en el R.P. se destinan a viales, áreas de juegos, jardinería, etc. y resuelven deficiencias de este tipo de espacios a nivel puntual. Éstos se preservan en general de todo proceso de edificación salvo de elementos efímeros como mobiliario urbano e incluso quioscos.

Artículo 125.- Usos.

1. Uso característico: Zonas libres de uso público.

2. Usos compatibles:

— Equipamientos y servicios:

• Deportivo.

• Servicios urbanos.

• Infraestructuras.

Artículo 126.- Frente y tamaño de parcela.

No se fija.

Artículo 127.- Ocupación de parcela.

No se fija.

Artículo 128.- Alineaciones y retranqueos.

No se fija.

Artículo 129.- Altura de edificación y número máximo de plantas.

No se fija altura máxima para los elementos admisibles arriba indicados.

Artículo 130.- Superficie máxima edificable.

Cero.

Artículo 131.- Aprovechamiento.

Cero.

**CAPÍTULO 8. ORDENANZA DE EDIFICIOS CATALOGADOS.
CONDICIONES ESPECIALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
HISTÓRICO-ARTÍSTICO**

Artículo 132.- Objeto.

Esta ordenanza se superpone a cualquiera de las demás y es de aplicación en todos aquellos edificios señalados como catalogados en los planos de ordenación para los que se establecen unas condiciones particulares en las Fichas Individualizadas de Protección que figuran en el Anexo 3.

Las condiciones especiales de protección tienen por objeto la protección y conservación de los valores arquitectónicos, históricos, artísticos, culturales, ambientales u otros, ya sea mediante la conservación física de los inmuebles o la determinación de condiciones concretas de actuación en los mismos y de acuerdo con la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

La adscripción a estas condiciones de cada inmueble implica:

- a) Su exclusión del régimen general de edificación forzosa.
- b) La imposición del conjunto de condiciones que en particular establece este documento, cuyo cumplimiento en la realización de obras hace a éstas objeto de los beneficios previstos por la normativa vigente para los bienes catalogados.
- c) La posibilidad de cooperación en determinadas situaciones en el costeamiento de las obras de conservación y mejora de interés general que rebasasen el límite del deber de conservación que corresponde a la propiedad.

Los bienes adscritos a estas Condiciones Especiales están sometidos al régimen de normativa y al control y disciplina que en cada caso apliquen los departamentos competentes en las materias respectivas.

Artículo 133.- Contenido.

Las Condiciones Especiales de Protección comprenden:

- a) Esta ordenanza que expresa condiciones de protección de tipo general.
- b) La identificación de los Bienes Protegidos en los planos correspondientes (planos de ordenación).
- c) Un fichero identificando gráficamente la fachada de cada edificio o conjunto protegido, su grado de protección, condiciones de uso, de volumen y de intervención (Anexo 3).

Artículo 134.- Grados de protección y determinaciones.

Se establecen dos grados de protección: Estructural y Ambiental al margen del correspondiente a los Bienes de Interés Cultural o inventariados que se someterán al régimen de intervención establecido en la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Grado Estructural

— Bienes a los que se aplica

Se establece sobre aquellos edificios y conjuntos que por su valor histórico o artístico o por su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica, se singularizan dentro del casco antiguo o del municipio.

— Determinaciones

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general, las obras de:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento puntual.
- Acondicionamiento general.

Se considerarán excepcionales en los bienes adscritos a este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma color o textura y que afecten bien de forma general a la envolvente exterior, o bien a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al mencionado trámite de informe favorable de la Comisión de Patrimonio con anterioridad a la concesión de la licencia.

Se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos ajenos al, o no necesarios para, el uso admitido. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará respeto al carácter del elemento y a su entorno.

Grado Ambiental

— Bienes a los que se aplica

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

- Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes de tipología interesante.
- Espacios urbanos de calidad destacada.

— Determinaciones

Se permiten, dentro de las condiciones especificadas en cada ficha o con carácter general si la protección es únicamente volumétrica, además de las obras autorizadas para el grado Estructural, las obras de:

- Reestructuración.
- Ampliación.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Artículo 135.- Aplicación de las determinaciones de protección para atenuación de impactos anteriores.

Las actuaciones anteriores a la entrada en vigor de estas Condiciones Especiales que entren en clara contradicción con las condiciones de uso, volumen o estéticas de las determinaciones antes señaladas causando impactos negativos de importancia en los edificios, conjuntos y áreas por ellas protegidas podrán ser objeto, en aplicación de las mismas y en concordancia con los artículos 245 y 246 de la Ley del Suelo, de actuaciones que tengan por objeto atenuar o eliminar los impactos que produzcan, que podrán ir desde la reforma menor (revocos, pinturas, sustitución de carpinterías, supresión de elementos menores, etc.) hasta la demolición total o parcial.

La aplicación de las determinaciones de protección con este carácter de atenuación de impactos podrá ser de iniciativa particular, municipal o autonómica y se regirá por las normas establecidas para la concesión de licencias y órdenes de ejecución, redacción de planeamiento especial u otros procedimientos legales vigentes.

Artículo 136.- Definición de los distintos tipos de obras admitidas.

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los siete diferentes tipos de obras cuyas denominaciones se han utilizado en el capítulo anterior.

Para todas las obras que se describen a continuación, además de la correspondiente licencia, se exigirá, en cualquier caso, el dictamen preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura y Patrimonio según lo dispuesto en el art. 35 de la Ley de Patrimonio.

Obras de mantenimiento

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

Obras de consolidación

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero como en el tipo anterior, sin alterar características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

Obras de recuperación

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento y un obstáculo para su comprensión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- Descripción documental del elemento, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico de las partes (fachada, planta, etc.) en las que se pretende hacer obra de recuperación.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento con planos en los señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de los elementos que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

Obras de acondicionamiento puntual

Podrán realizarse (excepcionalmente, y con informe previo favorable del Ayuntamiento en los casos en que este tipo de obras no se contemplen en las fichas particulares para la parte del edificio en que se va a actuar) las obras necesarias para la adecuación puntual de partes específicas del edificio o bien para permitir

nuevos usos del mismo que contribuyan a su mantenimiento económico y utilización social, tal como apertura de huecos en partes secundarias o instalación de estructuras de acceso y de mantenimiento mecánico del edificio.

La solicitud de licencia de obras de este tipo para los casos en que no se contemplen en las fichas respectivas contendrá la documentación requerida para las obras de recuperación, además de la documentación que justifique la conveniencia de estas obras para el nuevo uso o fin perseguido. En cualquier caso, si estas obras supusiesen un nuevo uso del edificio o conjunto, requerirán la oportuna licencia de apertura del uso correspondiente, previa a la de obra.

Obras de acondicionamiento general

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras, cuando no estén contempladas en la ficha para la parte del edificio en que se va a actuar, vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que sean estructurantes o significativos y por tanto no quedan afectados por dichos cambios.

Obras de reestructuración

Son las que al objeto de adecuar el edificio o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características fundamentales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos. Equivalente a la combinación de obras de acondicionamiento general interior y de acondicionamiento puntual exterior en las envolventes del edificio, pero con una extensión que obligue a considerar una nueva estructura, aún conservando los elementos tipológicos característicos de la envolvente física

del edificio, más que en una adaptación general interior o una adaptación puntual de elementos secundarios de fachada o cubiertas.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

Se admitirán también las obras de apertura o ampliación de huecos en fachada que no modifiquen las características fundamentales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos.

Se considerarán características fundamentales de su envolvente exterior, la composición o ritmo de huecos y macizos, la relación de dimensiones de huecos (ancho y alto de huecos, y entre los distintos huecos de fachada), y elementos ornamentales característicos por su significación individual o su repetición, así como los materiales originalmente empleados.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

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

Obras de ampliación

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos adscritos a las Condiciones Especiales de Protección vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento o edificio y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio o lejano del edificio y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

Obras de demolición

Las actuaciones de demolición, que se someterán a lo dispuesto en el art. 35 de la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, sobre elementos adscritos a las Condiciones de Protección de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se registrarán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruinas que se regula en este documento y de acuerdo con el art. 35 apartados 1 y 2 de la Ley 2/1999 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

— Compromisos de reedificación

Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos que no

viniera seguida de inmediato por una acción de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar o edificio podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen, y con el fin de minimizar dicho impacto en su duración, la concesión de licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar o edificio. De este caso se excluye la ruina inminente.

Para ello, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente, al margen de las requeridas por la Consejería de Cultura y Patrimonio en la tramitación del expediente:

- Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, complementado con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ficha correspondiente a ese edificio o conjunto y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.
- Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, establezca el Ayuntamiento. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento por el Ayuntamiento de garantías económicas, para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.

Artículo 137.- Normas de protección: Deberes generales.

Deberes de los propietarios de los inmuebles

En aplicación de las determinaciones de los artículos 21, 245 y 246 de la Ley del Suelo y art. 22 de la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual de reposición del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

c) Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que al amparo del artículo 246 de la Ley del Suelo puede ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración Autonómica, por motivos de interés estético o turístico. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios en la parte que correspondiese a su deber de conservación, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasa para obtener mejoras de interés general.

Colaboración municipal y autonómica

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado anterior rebasara los límites establecidos en el mismo apartado y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento o subsidiariamente la Administración Autonómica, con arreglo a lo establecido en el artículo 246.2 y 3 de la Ley del Suelo, deberá subvencionar el exceso del coste de la reparación.

Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Lo establecido anteriormente relativo a deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la legislación relativa a arrendamientos y, particularmente, del artículo 110 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Por otra parte, deberán facilitar el acceso a los bienes, de acuerdo con lo estipulado en el art. 24 de la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 138.- Estado ruinoso de los bienes protegidos.

Se declarará el estado ruinoso parcial o total de un bien inmueble adscrito a las Condiciones Especiales de Protección en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Situación de ruina física irrecuperable de una parte (ruina parcial) o de la totalidad (ruina total), en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que:

1. Conllevan la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de elementos constructivos con misión estructural que afecten a

una parte (ruina parcial) o a la totalidad (ruina total) del inmueble, medidos en cualquiera de las dos formas siguientes:

1.1. Número absoluto (parcial o total), o

1.2. Suma de superficies de la sección transversal de cada uno de dichos elementos.

2. Y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre ese 50% y el total de las obras necesarias (arts. 246.2 y 247.2b) de la Ley del Suelo).

b) Coste de la reparación de los citados daños que sea:

1. Superior al 50% del valor actual de reposición de la parte afectada (ruina parcial) o de la totalidad del inmueble (ruina total), y

2. Ocurra con ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado (arts. 246.2 y 247.2.a) de la Ley del Suelo).

El expediente deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya, además de las requeridas por la Consejería de Cultura y Patrimonio en la tramitación del expediente lo siguiente:

1. Un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, o de la parte afectada, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros u otros) y cuantificados en las unidades métricas habituales (caso 1.1.), o de la superficie de sus secciones transversales, también clasificados por tipos (caso 1.2.), con expresión del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble; y

2. Una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente y, por último,

3. La suma de los resultados de las dos series de porcentajes aquí descritas, bien expresados en número de elementos (caso 1.1.) o bien en superficie de sección (caso 1.2.), que deberá resultar superior al 50% de la respectiva unidad de medición (número de elementos, o superficie de sección transversal).

En el supuesto b) antes mencionado como causa, el expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y en que se demuestre que su coste de reposición supera el 50% del valor de reposición del inmueble, o de la parte afectada, calculado en base al coste

actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble protegido contendrá otros valores, históricos, artísticos, etc. distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita podría verse afectada tanto por coeficiente de depreciación por edad, como por coeficiente de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su adscripción a las condiciones de protección.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble protegido o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa a fin de que la Administración adopte las medidas de seguridad, conservación y mantenimiento que precise el bien.

Ruina inminente

La situación de ruina inminente de un elemento protegido en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos (247.4 de la Ley del Suelo y Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura) tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general. No se podrán acometer más demoliciones que las estrictamente necesarias, que en todo caso serán excepcionales. Todo ello será efectuado con cargo a la propiedad del elemento en situación de ruina inminente, hasta la proporción establecida en el Apartado anterior.

Artículo 139.- Modificaciones de los elementos adscritos.

La relación de elementos adscritos podrá ser modificada durante el periodo de vigencia de las presentes Normas Subsidiarias para inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo siguiendo los trámites para la Modificación Puntual y cumpliendo las siguientes condiciones.

Ampliación

Para la inclusión de un elemento, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que deberá recabar la consulta previa de la Consejería de Cultura y Patrimonio, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual se elevará a aprobación provisional y, por último, a la definitiva de la Comisión Regional de Urbanismo.

Se iniciará también el trámite de ampliación cuando, durante la actuación sobre un elemento adscrito a alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe del Departamento de Patrimonio competente arriba señalado.

Exclusión de un bien inmueble o modificación de las condiciones de protección.

Para la exclusión de un bien inmueble, o modificación de sus condiciones de protección la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión, o de los cambios propuestos en las condiciones de protección.

La solicitud, seguirá los mismos trámites indicados para la adscripción de nuevos elementos.

La declaración de ruina posterior a la adscripción de un bien inmueble o de parte del mismo permitirá su exclusión o modificación de sus condiciones de protección, circunstancias que habrán de aprobarse por el procedimiento aquí señalado de exclusión o de modificación y siempre de acuerdo con el art. 35 de la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 140.- Parcelaciones, segregaciones y agrupaciones.

Las parcelas incluidas en la relación de inmuebles adscritos a las Condiciones de Protección no podrán segregarse.

Las parcelas incluidas estarán sujetas a las mismas limitaciones de agrupación que el resto de las parcelas incluidas en el perímetro de la ordenanza de Casco, salvo los casos de parcelas diferentes ocupadas por un mismo edificio en los que no habrá limitación alguna para la restitución de la unidad catastral propia del inmueble.

Artículo 141.- Protección Arqueológica.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que exista o se presuman yacimientos arqueológicos,

deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, estableciéndose entonces las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor. Una vez estudiados y delimitados se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 metros.

A estos efectos se señalan dichas zonas en los planos de ordenación de la serie 10.

CAPÍTULO 9. ORDENANZA DE APLICACIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 142.- Grado I. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

1. Definición.

Es la zona constituida por las dehesas arboladas. Constituyen un ecosistema bastante íntegro y muy homogéneo, de gran valor ecológico y paisajístico que conviene preservar de cualquier uso que no sea el de mantenimiento y explotación de los recursos existentes.

Cualquier edificación que se implante no deberá implicar la tala de árbol alguno.

En este tipo de suelo se incluyen también unas Áreas de Protección Arqueológica. En estos entornos, además de las limitaciones que se expresan a continuación, se hace necesario, para cualquier intervención el informe previo y vinculante de la Comisión Provincial de Bienes Inmueble del Patrimonio Histórico Artístico de Cáceres.

También se incluyen en este tipo de suelo la zona de afección de cauces, riberas y embalses y con las condiciones expresadas en el apartado 8.

2. Retranqueos.

Se establece un retranqueo a linderos para todos los usos y para todas las edificaciones de 10 m.

3.- Altura máxima.

Será de 6,5 m a cornisa, sobrepasables hasta 8 m con elementos singulares que no ocupen más de un 10% de la superficie de techo en planta baja. Estos elementos computarán a efectos de edificabilidad.

4. Edificabilidad.

Se establece un límite de edificabilidad para vivienda de 0,005 m²/m² de techo que vincula a una superficie de 10 Ha.

5. Parcela mínima resultante de segregar.

No se podrán autorizar segregaciones que resulten con una parcela de superficie inferior a la fijada por la legislación agraria aplicable.

6. Parcela mínima para edificar.

La parcela mínima a efectos de edificación es de 5.000 m² de superficie, condicionado a lo que establezca la legislación del suelo en vigor en el momento de su aplicación al respecto.

7. Usos.

— Uso característico:

- Agrícola o ganadero que no supongan transformación de los usos ni lesionen los valores ecológicos de los suelos.

— Uso compatible (Tramitado según el art. 16 de la vigente Ley del Suelo):

- Vivienda unifamiliar de carácter agropecuario y vinculada a la explotación. Siempre que no se forme núcleo de población constituido por más de 2 edificaciones en un diámetro de 300 m.

También se atenderá a lo dispuesto, en materia de vías pecuarias, en la Ley 3/1995 de 23 de marzo y su Reglamento 49/2000 de 8 de marzo. Asimismo se observará el Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Alcuéscar aprobado por Orden Ministerial de 17 de marzo de 1972 según los Planos de Ordenación de la serie 10 de estas Normas.

8. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses.

Se refiere esta protección a los terrenos incluidos con esta denominación, en desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, a una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de:

— 10 (diez) metros en cauce de corrientes naturales discontinuas.

— 25 (veinticinco) metros en corrientes naturales de cauces continuos, lagunas y embalses públicos.

Los terrenos comprendidos dentro de esta línea de protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

— Como criterio general a considerar es el mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible,

manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regulación del trazado que intente convertir el río en un canal y contemplándose la evaluación de avenidas extraordinarias.

— En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente sólo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos.

Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

En los terrenos colindantes con este tipo de suelo, independientemente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superada la divisoria vertiente que contiene a este tipo de suelo.

— Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal, que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

— Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en el párrafo anterior.

— Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

— Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir

de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

— Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

— En todo caso se respetarán las servidumbres establecidas en la presente normativa. Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo del que dependa la cuenca hidrográfica.

Artículo 143.- Grado 2. Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Agropecuario y Forestal.

1. Definición.

Lo constituyen los terrenos agrícolas con estructura de la propiedad minifundista, que están sometidos a un proceso edificatorio un poco más intensivo que los del Grado I y que conviene regularlo por suponer una amenaza de constitución de núcleos de población.

2. Retranqueos.

Se establece un retranqueo a linderos para todos los usos y para todas las edificaciones de 3 m.

3. Altura máxima.

Será de 6,5 m a cornisa, sobrepasables hasta 8 m con elementos singulares que no ocupen más de un 10% de la superficie de techo en planta baja. Estos elementos computarán a efectos de edificabilidad.

4. Edificabilidad.

Se establece un límite de edificabilidad para vivienda de 0,005 m²/m² de techo que vincula a una superficie de 1,5 Ha.

5. Parcela mínima resultante de segregar.

No se podrán autorizar segregaciones que resulten con una parcela de superficie inferior a la fijada por la legislación agraria aplicable.

6. Parcela mínima para edificar.

La parcela mínima a efectos de edificación es de 5.000 m² de superficie, condicionado a lo que establezca la legislación del suelo en vigor en el momento de su aplicación al respecto.

7. Usos.

— Uso característico:

- Agrícola o ganadero que no supongan transformación de los usos ni lesionen los valores ecológicos de los suelos.

— Uso compatible (Tramitado según el art. 16 de la vigente Ley del Suelo):

- Vivienda unifamiliar de carácter agropecuario y vinculada a la explotación. Siempre que no se forme núcleo de población constituido por más de 2 edificaciones en un diámetro de 300 m.

También se atenderá a lo dispuesto, en materia de vías pecuarias, en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, y su Reglamento 49/2000, de 8 de marzo. Asimismo se observará el Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Alcuéscar aprobado por Orden Ministerial de 17 de marzo de 1972 según los Planos de Ordenación de la serie 10 de estas Normas.

Artículo 144.- Grado 3. Suelo No Urbanizable Común.

1. Definición.

La zona grafiada en los planos correspondientes, del Suelo No Urbanizable, comprende aquellos suelos destinados al uso agrícola de secano con cultivos de cereales, pastos y baldío.

2. Retranqueos.

Se establece un retranqueo a linderos para todos los usos y para todas las edificaciones de 3 m.

3. Altura máxima.

La máxima altura será de 8 m a línea de cornisa. Para uso de vivienda será de 6,5 m a cornisa, sobrepasables con elementos singulares que no ocupen más de un 10% de la superficie de techo en planta baja. Estos elementos computarán a efectos de edificabilidad.

4. Edificabilidad.

Se establece un límite de edificabilidad para vivienda de 0,01 m²/m² de techo.

5. Parcela mínima resultante de segregar.

No se podrán autorizar segregaciones que resulten con una parcela de superficie inferior a la fijada por la legislación agraria aplicable.

6. Parcela mínima para edificar.

La parcela mínima a efectos de edificación es de 5.000 m² de superficie.

7. Usos.

— Uso característico:

- Agrícola o ganadero.

— Uso compatible (de acuerdo con el art. 18 de la vigente Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial en Extremadura):

- Vivienda unifamiliar. Siempre que no se forme núcleo de población constituido por más de 2 viviendas en un diámetro de 300 m.

Para el resto de usos se estará a lo dispuesto en el art. 18 y siguientes de la Ley 15/2001 no estableciéndose limitaciones adicionales.

También se atenderá a lo dispuesto, en materia de vías pecuarias, en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, y su Reglamento 49/2000, de 8 de marzo. Asimismo se observará el Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Alcuéscar aprobado por Orden Ministerial de 17 de marzo de 1972 según los Planos de Ordenación de la serie 10 de estas Normas.

Artículo 145.- Zona de afección de carreteras.

1. Definición.

Corresponden a este tipo los suelos situados en las márgenes de carreteras y que vienen marcados en los planos (una banda de 100 m de ancho a cada lado de la arista exterior de la autovía y de 25 en las demás carreteras) en las cuales se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de carreteras. Su aplicación se superpondrá a las otras claves del Suelo no Urbanizable.

Las solicitudes de autorización para la construcción de nuevos accesos a la N-630, precisarán (previamente al otorgamiento de la licencia municipal) el informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura. También lo precisarán

aquellas instalaciones que, no estando incluidas en las zonas de protección de las carreteras, accedan a la N-630 utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de su uso (número y/o categoría de vehículos), circunstancia que podría conllevar la suspensión o el cierre del citado acceso de no obtenerse, en respuesta a la solicitud del interesado, la correspondiente autorización para el acondicionamiento del mismo.

La publicidad a instalar en el ámbito del término municipal, de forma tal que sea visible desde la carretera N-630 o la futura Autovía de la Plata, está prohibida, y se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras, publicado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, (B.O.E. de 23/09/94).

2. Retranqueos.

Ninguno.

3. Altura máxima.

No se fija.

4. Edificabilidad.

Cero. Salvo en el caso de las instalaciones al servicio de las carreteras para las cuales no se fija edificabilidad.

5. Parcela mínima.

Ninguna.

6. Usos.

— Uso característico.

- Agrícola o ganadero siempre que no suponga edificación alguna.
- Edificaciones al servicio de las carreteras.

— Usos compatibles.

— Todos los demás sin edificaciones.

EL D.O.E. EN CD-ROM

LA edición del Diario Oficial de Extremadura en CD-ROM ofrece la posibilidad de reunir en un soporte de fácil consulta y archivo el contenido de los ejemplares del Diario Oficial que se van editando.

Se consolida, por ello, la edición del DOE en este soporte que podrá obtenerse por alguna de las siguientes formas:

1.- CD-ROM gratuito a suscriptores del DOE

Durante el año 2004 todos los suscriptores del Diario Oficial de Extremadura en papel recibirán, en el mes siguiente al que finaliza un trimestre natural, un CD con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en dicho trimestre. En el mes siguiente al último trimestre del año se les remitirá un CD, con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en el año.

2.- Suscripciones a CD-ROM

Puede formularse suscripción al Diario Oficial de Extremadura en soporte CD-ROM durante el año 2004, mediante el pago de la tasa establecida. Dicha suscripción comprenderá el envío de un CD en el mes siguiente al que finaliza cada uno de los tres primeros trimestres con el contenido de lo publicado en el DOE en dicho trimestre y un CD anual con el contenido de lo publicado en el año.

3.- Adquisición de CDs anuales

Mediante el pago de la tasa establecida pueden adquirirse CDs de los años 2000-2003, que contienen lo publicado en cada uno de dichos años en el Diario Oficial de Extremadura.

Para la suscripción al CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura en el año 2004 o adquisición de CDs anuales dirigirse a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones Oficiales. Paseo de Roma, s/n. 06800 MÉRIDA. E-mail: doe@pr.juntaex.es (Tfno.: 924 00 50 12 - Fax: 924 00 50 56).

Precios CD-ROM:

- Suscripción año 2004: 38,27 euros.
- CDs año 2000, 2001, 2002 y 2003 (cada uno): 19,14 euros.

NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2004

I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Como complemento de la suscripción se remitirá a cada suscriptor, en el mes siguiente a cada trimestre natural, un CD-ROM con el contenido de lo publicado en el D.O.E. en cada uno de los tres primeros trimestres y con el contenido de lo publicado durante el año 2004 en el CD correspondiente al último trimestre.

2. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

- 2.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por los meses naturales que resten.
- 2.2. Las altas de las suscripciones, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada mes natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada mes, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

3. PRECIOS.

- 3.1. El precio de la suscripción para el año 2004, es de 95,67 euros. Si la suscripción se formaliza una vez iniciado el año, su importe será el que resulte de multiplicar el número de meses que resten para terminar el año natural por 7,97 euros.
- 3.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 1,12 euros.
- 3.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 3,85 euros si tiene menos de 60 páginas y 9,57 euros si tiene 60 o más páginas.
- 3.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

4. FORMA DE HACER LA SUSCRIPCIÓN.

- 4.1. La suscripción deberá hacerse necesariamente a través del Modelo 50 que se facilitará en la Consejería de Presidencia, Centros de Atención Administrativa o en cualquiera de las Entidades Colaboradoras que se relacionan en el punto siguiente.
- 4.2. Debe cumplimentarse el Modelo 50 y presentarlo, haciendo efectivo el importe de la suscripción, en cualquiera de las Entidades Colaboradoras (Bancos: Atlántico, BBVA, BSCH, Banesto, Popular, Extremadura, Pueyo y Bankinter. Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja Duero, La Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Rural de Extremadura, Caja Rural de Almendralejo, Caja Sur, Caja de Ahorros El Monte y Caixa Catalunya).
- 4.3. En el Modelo 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura (Código número 11003-1).
- 4.4. El ejemplar I (color blanco) del Modelo 50 se remitirá a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones. Paseo de Roma, s/n. 06800.- Mérida.

5. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2004 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero de 2004. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia

Secretaría General

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA
Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56