



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 29 de septiembre 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 Castañar de Ibor.

ANEXO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CASTAÑAR DE IBOR

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

Artículo 1.- Objeto

Las presentes Normas tienen por objeto establecer las condiciones que deberán regular el proceso de edificación y uso del suelo, de modo que se lleve a cabo armónica y coherentemente.

Son el resultado de la revisión de las anteriores normas, a las cuáles vienen a sustituir.

En su redacción se han tenido en cuenta las directrices dadas por el Ayuntamiento de Castañar de Ibor, así como las leyes y normas de obligado cumplimiento.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación territorial de estas Normas es la totalidad del término municipal de Castañar de Ibor.

Artículo 3.- Vigencia

Las presentes Normas Subsidiarias entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura (D.O.E.).

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia, acordadas en la forma reglamentaria.

Artículo 4.- Marco Legal

Las presentes normas se redactan de acuerdo con lo establecido por la vigente legislación estatal y autonómica.

Las leyes estatales actualmente en vigor son:

- Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, aprobada por el Decreto-Ley 6/1998, de 13 de abril, en adelante LS-98.
- Ley 1/1992, de 26 de junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (En su articulado declarado vigente por el Tribunal Constitucional), en adelante LS-92.

Las leyes autonómicas actualmente en vigor son:

- Ley 13/1997, de 23 de diciembre, Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Autónoma de Extremadura (Por la que se declaran vigentes los artículos no vigentes de la Ley Estatal 1/1992).

- Decreto 76/1998, de 2 de junio, que desarrolla la Ley anterior, en adelante LSEX.

- Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, en adelante Ley de Patrimonio.

Artículo 5.- Interpretación de la documentación

En caso de disconformidad entre planos prevalecerá el que tenga por objeto específico la definición de una determinada materia.

Artículo 6.- Revisión, modificación y suspensión de vigencia

Se entiende por revisión de las NN.SS. la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por agotamiento de su capacidad.

Se entiende por modificación puntual de las NN.SS. la alteración aislada de cualquiera de sus determinaciones, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo. Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.

Se entiende por modificación cualificada aquella que tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en estas Normas, debiendo ser aprobada por la Comisión Regional de Urbanismo de Extremadura, previo informe favorable del Consejero competente y del Consejo de Estado.

Se entiende por suspensión de vigencia de las NN.SS., la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, de edificación y de demolición, para áreas o usos determinados, con el fin de estudiar su reforma. Todo ello se tramitará de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

Artículo 7.- Prelación normativa

Las determinaciones contenidas en las presentes NN.SS. serán de aplicación en todo lo que no se opongan a Leyes y Normas de obligado cumplimiento, tanto de nivel estatal como autonómico.

Artículo 8.- Competencia

El Ayuntamiento de Castañar de Ibor tiene competencia para la Aprobación Inicial y Provisional de las presentes NN.SS.

La competencia para su Aprobación Definitiva corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo de Extremadura.

Será competente para ordenar tanto la modificación como la revisión de las presentes Normas Subsidiarias el Ayuntamiento de Castañar de Ibor.

Así mismo, cuando las circunstancias lo exigieren, el Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, podrá ordenar motivadamente la revisión de las NN.SS. previa audiencia de la entidad local de Castañar de Ibor, acordando lo procedente en cuanto a su redacción.

CAPÍTULO 2:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 9.- Clasificación del suelo

El suelo comprendido en el término municipal de Castañar de Ibor, se clasifica en:

Suelo urbano

Constituyen el suelo “urbano”, los terrenos comprendidos en las áreas así definidas en los correspondientes planos de ordenación.

Suelo no urbanizable

Constituyen el suelo “no urbanizable” el resto de los terrenos del término municipal no clasificados como “urbanos”.

CAPÍTULO 3:

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 10.- Edificación en suelo urbano

El suelo clasificado como urbano, no podrá ser edificado mientras la parcela no merezca la condición de solar.

Podrá autorizarse, no obstante, la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación siempre que concurren los requisitos que establece el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 11.- Edificación en suelo no urbanizable

Para poder realizar edificaciones en suelo no urbanizable, es preciso que el terreno no forme parte del sistema general de comunicaciones (carreteras, caminos, cañadas reales, cordeles, etc.), ni esté comprendido en las áreas de especial protección definidas en estas Normas.

En los terrenos no comprendidos en los casos anteriores, es decir, en el suelo no urbanizable común, se permite la edificación, pero solamente podrán realizarse construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución,

entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento.

Podrán autorizarse asimismo, por el Órgano Autónomo competente, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en los lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a) Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.
- b) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste al Órgano Autónomo competente.
- c) Información pública durante 15 días, al menos.
- d) Resolución definitiva del Órgano Autónomo.

En todo caso, deberán respetarse las condiciones de edificación previstas en las presentes normas.

Artículo 12.- Desarrollo del planeamiento

Las figuras de planeamiento que, en su caso, desarrollen las presentes NN.SS., tanto en suelo urbano como suelo no urbanizable serán exclusivamente los distintos Planes Especiales que sobre cada materia específica puedan redactarse.

Asimismo, para completar, proteger o llevar a la práctica las determinaciones de las presentes NN.SS., se podrán redactar Estudios de Detalle, proyectos de urbanización, proyectos de obras.

Planes Especiales

Los Planes Especiales podrán formularse con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema general de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.
- b) La ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- c) La reforma interior en suelo urbano.
- d) La protección del paisaje, suelo, subsuelo y del medio ambiente.
- e) El saneamiento de las poblaciones.
- f) Cualesquiera otras finalidades análogas.

b) Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle podrán formularse, en suelo urbano, con el objetivo de ajustar alineaciones y rasantes y ordenar volúmenes, sin contradecir ninguna de las determinaciones de las presentes NN.SS.

Artículo 13.- Gestión del planeamiento

a) Polígonos o Unidades de Ejecución

Los Polígonos o Unidades de Ejecución son las áreas mínimas de ejecución del planeamiento. Permiten el cumplimiento de los deberes de cesión y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

b) Sistema de actuación

El sistema de actuación, para todas las “Unidades de Ejecución” designadas en los planos, será el de “Compensación”, por lo que será responsabilidad de los propietarios del suelo comprendido dentro de cada una de ellas, la gestión, la urbanización, el reparto de cargas y beneficios y la cesión de terrenos que proceda.

c) Plazos

No se establecen plazos para el desarrollo de unidades de ejecución, que podrá ser iniciado cuando los propietarios del 60% de los terrenos incluidos en cada una de ellas, así lo decida.

d) Procedimiento

1º) Los propietarios del 60% de los terrenos presentarán un proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, que deberá ser aprobado inicialmente por el Ayuntamiento y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia.

2º) Oídas las pertinentes alegaciones, y efectuadas las modificaciones oportunas, el Ayuntamiento aprobará definitivamente el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.

3º) Los documentos aprobados por el procedimiento anterior, se elevarán a escritura pública, quedando así constituida la Junta de Compensación.

4º) A partir de este momento, la Junta de Compensación será la propietaria de los terrenos y como tal, deberá redactar y aprobar, una vez oídas en su caso las alegaciones, el proyecto de Compensación, que será sometido al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

5º) Aprobado el proyecto de Compensación, éste se elevará a escritura pública, debiendo inscribirse las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad.

6º) La Junta de Compensación encargará a un técnico competente el oportuno proyecto de Urbanización, que lo desarrollará teniendo en cuenta las Normas de Urbanización definidas en el presente documento y las directrices concretas que para el caso dicte el Ayuntamiento, órgano encargado de su aprobación.

7º) Las obras se ejecutarán por la empresa constructora que hubiere sido contratada por la Junta de Compensación y serán recibidas por el Ayuntamiento.

e) Cesiones

La Junta de Compensación de cada una Unidad de Ejecución, urbanizará y cederá gratuitamente al Ayuntamiento los viales, las zonas verdes y las dotaciones públicas previstas.

También se cederá al Ayuntamiento el 10% de suelo con aprovechamiento neto, que se transferirá a este organismo libre de cargas de urbanización.

El siguiente cuadro refleja las superficies de reserva de suelo con destino a equipamiento y las superficies de cesión gratuita de suelo con destino a espacios libres y zonas verdes, en las distintas unidades de ejecución.

Artículo 14.- Ejecución del planeamiento

Proyectos de parcelación

Los proyectos de parcelación describirán la situación, características geométricas y superficie de una finca matriz y de las parcelas o lotes resultantes de su división.

Las parcelas segregadas deben cumplir con las condiciones de parcela mínima establecidas en las presentes normas.

a) Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán con el objeto de definir las obras necesarias para llevar a la práctica el planeamiento. Deberán contener los documentos que establece el artículo 92 de la LSEX y ajustarse a las determinaciones de las presentes NN.SS., sin perjuicio de que puedan efectuarse las adaptaciones puntuales que por motivos técnicos o estéticos resulten oportunas a juicio del Técnico Redactor.

b) Proyectos de obras de urbanización

Los proyectos de obras de urbanización son proyectos de escasa entidad que por su carácter puntual solamente contendrán la documentación necesaria en función de su finalidad específica.

c) Proyectos de edificación

Los proyectos de edificación se redactarán con el objeto de definir todas las características urbanísticas, estéticas, funciona-

les, constructivas, etc. necesarias para materializar las ideas arquitectónicas.

d) Proyectos de demolición

Los proyectos de edificación se redactarán con el objeto de definir el proceso de derribo de una edificación, con el fin de salvaguardar la seguridad de las personas y los bienes que pudieran resultar afectados.

CAPÍTULO 4:

RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Artículo 15.- Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano

a) Derechos:

Los propietarios de esta clase de suelo tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar éstos con arreglo a lo establecido en las presentes normas.

b) Deberes:

En suelo urbano consolidado por la urbanización, los propietarios deberán edificar los solares en los plazos que establezca la legislación vigente, completando a su costa (si aún no lo estuviere) la urbanización.

En suelo urbano que carezca de urbanización consolidada, los propietarios de los terrenos incluidos en alguna de las Unidades de Ejecución previstas, deberán asumir las obligaciones que les corresponden de acuerdo con el artículo 14 de la LS-98.

Artículo 16.- Derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable

c) Derechos y deberes:

Los propietarios de esta clase de suelo, tendrán derecho y el deber de usar, disfrutar y disponer de su propiedad de acuerdo con la naturaleza de estos terrenos y dentro de los límites que establecen las leyes y las presentes NN.SS.

CAPÍTULO 5:

INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 17.- Actos sujetos a licencia

En aplicación de lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran pertinentes, los siguientes actos:

- Las obras de construcción de nueva planta de edificaciones e instalaciones.
- Las obras de ampliación de edificaciones e instalaciones.
- Las obras de modificación o reforma de edificaciones e instalaciones.
- Los usos y obras que hayan de realizarse con carácter provisional, según la definición que de éstos se hace en la legislación urbanística aplicable.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierra, salvo que sean parte de las obras a ejecutar dentro de un proyecto de urbanización o edificación debidamente autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones.
- El uso de vuelo sobre edificaciones e instalaciones.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La corta de árboles.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Artículo 18.- Deber de conservación de inmuebles

De acuerdo con lo establecido en el art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU), “los propietarios de terrenos urbanizaciones, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento, y en su caso los demás organismos competentes, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para alcanzar las condiciones antes mencionadas”.

Artículo 19.- Estado ruinoso de las edificaciones

Ante la presunción de estado de ruina de edificaciones, podrá iniciarse, con arreglo a lo establecido en el art. 17 del RDU, procedimiento de declaración de ruina, de oficio, o a instancia de cualquier interesado.

En lo que se refiere a los edificios inventariados, incoados o catalogados, que se encuentren en estado de ruina o que se pretendan demoler, se estará a lo dispuesto en el art. 35 de la Ley de Patrimonio.

Artículo 20.- Competencias para otorgar licencias

La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos el artículo 244 de la LS-92, es decir, salvo los actos sujetos a licencia promovidos por las Administraciones Públicas, en los que el Consejo de Ministros, o el órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma, (según se trate de proyectos de la Administración Central o de la Autonómica), aprecie carácter de urgencia o de excepcional interés público, en cuyo caso, la competencia corresponderá a dicho Consejo u Órgano.

Las licencias que afecten a los edificios catalogados, vendrán precedidas de informe favorable por parte de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico, de conformidad con lo establecido en el art. 34 de la Ley de Patrimonio.

En todo caso, será exigible por el Ayuntamiento la liquidación de las oportunas tasas por parte del Organismo Promotor.

Artículo 21.- Justificación del otorgamiento de licencias

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada.

Las licencias se otorgarán, necesariamente, de acuerdo con las presentes Normas y con la legislación vigente. La concesión de licencias es pues, un “acto reglado”.

Artículo 22.- Procedimiento a seguir en el otorgamiento de licencias

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 242 de la LSEX, el procedimiento a seguir en el otorgamiento de licencias se ajustará a lo previsto en la legislación Autonómica de Régimen Local que resulte aplicable.

En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 23.- Visado de los proyectos de obras y técnicos competentes para su realización

El visado de un proyecto por el respectivo Colegio Profesional será condición necesaria para el otorgamiento de la licencia, por cuanto que establece, entre otras cosas, el necesario control sobre la identidad y la cualificación profesional del autor, pero no será, sin embargo, condición suficiente, ya que no es la misión de los colegios profesionales dictaminar sobre las competencias de sus propios asociados.

Será exclusiva responsabilidad del Ayuntamiento el interpretar la legislación vigente sobre competencias profesionales, con objeto de exigir que los proyectos de obras vengan redactados y firmados por el tipo de técnico competente en cada caso.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 242-7 de la LSEX, todos los Colegios Profesionales (incluyendo también los de Peritos o Ingenieros Técnicos en trabajos de su competencia, que en la actualidad omiten este trámite), deberían comprobar el cumplimiento de la normativa urbanística de los proyectos que se presenten a su visado. Tras haber realizado esta comprobación, están obligados a la expedición del visado, que sería positivo para aquellos que cumplieran con el planeamiento urbanístico vigente o negativo en caso contrario.

Están excluidos de la obligación de visado colegial, los proyectos presentados por los Organismos Públicos que hayan sido revisados por su propia Oficina de Supervisión de Proyectos.

Artículo 24.- Cédula de habitabilidad

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la “Cédula de Habitabilidad”, que se concederá previa inspección y comprobación, por parte del Ayuntamiento, de que la obra se ajusta al proyecto autorizado.

Artículo 25.- Escrituración y registro de edificaciones

Los Notarios y los Registradores de la Propiedad exigirán, para otorgar e inscribir, respectivamente, escrituras de obra nueva terminada, que se acredite la obtención de los siguientes documentos:

- Licencia de Obras, expedida por el Ayuntamiento.
- Certificado Final de Obra expedido por el Director de la misma y visado por el correspondiente Colegio Profesional, en donde se certifique la conformidad de la obra realizada con el proyecto aprobado, tal como establece la legislación urbanística aplicable.

Artículo 26.- Protección de la legalidad

Se considerará infracción toda actuación que contravenga el planeamiento urbanístico, o la legislación estatal y autonómica que fuere de aplicación.

Los actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia pero efectuados sin ella, o sin ajustarse a las condiciones exigidas en la misma, conllevarán su suspensión inmediata decretada por el Alcalde o, en el caso de darse las circunstancias previstas en el artículo 252 de la LSEX, por el Órgano Autonómico competente.

En cuanto a las infracciones administrativas y el régimen sancionador aplicable a los edificios catalogados, inventariados o incoados, se estará a lo dispuesto en el Título VIII de la Ley de Patrimonio.

Artículo 27.- Inspección urbanística

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos a que se refiere el título séptimo de la LS-92 y LSEX, dentro de las competencias de cada uno de ellos.

Corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles (art. 260-2 de la LSEX).

En caso de incumplimiento por parte del Ayuntamiento de sus obligaciones urbanísticas, éste podrá ser subrogado por la Administración Autonómica conforme a lo dispuesto en el artículo 252 de la LSEX, si requerido el Ayuntamiento, éste no las adoptara en el plazo de un mes.

Artículo 28.- Responsables de las infracciones urbanísticas

De las infracciones que se cometan, serán responsables, siguiendo lo dispuesto en la legislación aplicable, las personas siguientes:

- a) En obras sin licencia o sin sujetarse a las condiciones de la misma, son responsables el Promotor, el Contratista y el Técnico Director de la obra.
- b) En obras efectuadas bajo una licencia incorrecta, cabrían tres posibilidades:
 - 1) Que el Técnico Municipal hubiera informado incorrectamente, en cuyo caso él es el único responsable.
 - 2) Que el Técnico Municipal hubiera informado correctamente, pero, pese a ello, la Corporación tomara una decisión contraria al informe, en cuyo caso la responsabilidad es de los miembros de la Corporación que hubieran votado favorablemente a dicha decisión.
 - 3) Que no exista informe alguno, en cuyo caso serán responsables las mismas personas del párrafo anterior.

Artículo 29.- Régimen aplicable a edificios “Fuera de Ordenación”

Las parcelaciones, los usos del suelo, las edificaciones, los carteles visibles desde la vía pública, y en general, todo aquello que sea el resultado de actos sujetos a licencia, que haya sido realizado con anterioridad a la vigencia del presente planeamiento y que estuviera en disconformidad con él, se califica como “Fuera de Ordenación”.

El régimen aplicable en estos casos es el siguiente:

- a) Las parcelas, tanto las situadas en suelo “urbano” como las incluidas en suelo “no urbanizable”, que incumplieran las condiciones

de forma o superficie que definen la “parcela mínima”, tendrán, siempre que su fecha de escrituración sea anterior a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, la misma consideración, a todos los efectos, que aquellas conformes a este planeamiento.

b) Los usos del suelo que, por su ubicación, sean disconformes con estas Normas, podrán seguir realizándose, con intensidad igual o menor a la actual, siempre que la fecha de inicio de estas actividades sea anterior a la entrada en vigor del presente planeamiento.

Serán criterios para medir la intensidad:

- La superficie ocupada.
- La energía eléctrica contratada.

c) En los edificios que incumplieran las condiciones de uso, de volumen o estéticas y no estén afectados por cambios de alineación, podrá realizarse cualquier tipo de obra, siempre que estas últimas sean conformes al presente planeamiento.

d) En los edificios afectados por cambios de alineación, y precisamente en las zonas en que éstos rebasaran la alineación oficial, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o aumento de su valor de expropiación.

En cualquier caso, podrán ejecutarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

CAPÍTULO 6: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 30.- Condiciones generales de los usos

A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas, clasificaremos el destino funcional de edificios, instalaciones o terrenos en los siguientes 15 grupos, que guardan relación con las diferentes actividades humanas que en ellos se desarrollan:

Vivienda

- 1) Unifamiliar
- 2) Plurifamiliar

Aparcamiento

Agrícola

- 1) Tierra de labor
- 2) Edificación agrícola

Ganadero

- 1) Finca ganadera

2) Pequeña instalación ganadera

3) Gran instalación ganadera

Industrial

1) Compatible con la vivienda

2) Tolerable para la vivienda

3) Incompatible con la vivienda

Comercial

1) Local comercial

2) Superficie comercial

3) Centro comercial

Administrativo

1) Despacho profesional

2) Oficinas

Servicios

Cultural

Hostelería

Religioso

Educativo

Sanitario

Deportivo

Parques

Infraestructuras

Ocio

Viales

A continuación, definimos el significado de cada uno de estos usos, junto con las condiciones y requerimientos que deben ser tenidos en cuenta en el diseño de los edificios o instalaciones dedicados a ellos.

Uso de vivienda

Es el uso de las edificaciones destinadas al alojamiento permanente de las personas humanas.

Deberán cumplirse, con carácter general, las siguientes condiciones:

Programa mínimo:

- Habitación con funciones de estancia, comedor y cocina.
- Dormitorio principal.
- Cuarto de baño compuesto de bañera, lavabo e inodoro.

Superficies y dimensiones mínimas:

Estancia-Comedor	superficie mínima = 14,00 m ² círculo mínimo Ø = 3,00 m
Dormitorio principal	10 m ²
Dormitorio mínimo	6 m ²
Cocina	7 m ²
Vestíbulo	ancho mínimo = 1,20 m
Pasillos	ancho mínimo = 0,90 m

Iluminación y ventilación:

La estancia recibirá iluminación directamente desde el espacio público exterior.

La cocina y dormitorios recibirán iluminación, bien desde el espacio público exterior, o bien desde patios interiores.

— Los cuartos de baño y los aseos, en caso de ser interiores, deberán poseer chimeneas de ventilación, cuyo diseño habrá de ajustarse a lo establecido en la Ordenanza 14ª de Viviendas de Protección Oficial.

Condiciones de circulación:

El acceso a la estancia deberá realizarse necesariamente desde el vestíbulo de entrada o desde pasillo con ancho mínimo de 1,10 m.

Dormitorios, cocinas, baños y aseos no serán nunca paso obligado para ninguna otra pieza, excepto en el caso de existir más de un aseo, en que uno de ellos podrá estar vinculado a un dormitorio.

Tipología edificatoria:

Se establecen dos tipologías: vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar, cada una de ellas con condiciones específicas.

1ª) Vivienda unifamiliar.

Corresponde a la vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado, con acceso independiente y exclusivo desde el espacio libre exterior.

Cumplirá las siguientes condiciones específicas:

Patios:

CONCEPTO	1 PLANTA	2 PLANTAS	3 PLANTAS	4 PLANTAS
Luces rectas mín.	2,00 m	2,00 m	2,00 m	2,00 m
Ø mín. círculo interior	2,00 m	2,00 m	2,00 m	2,00 m
Superficie mínima	6,00 m ²	8,00 m ²	10,00 m ²	12,00 m ²

2ª) Vivienda plurifamiliar

Corresponde a la vivienda en bloque, con accesos comunes.

Cumplirá las siguientes condiciones específicas:

Patios:

CONCEPTO	1 PLANTA	2 PLANTAS	3 PLANTAS	4 PLANTAS
Luces rectas mín.	3,00 m	3,00 m	3,00 m	3,00 m
Ø mín. círculo interior	3,00 m	3,00 m	3,00 m	3,00 m
Superficie mínima	9,00 m ²	9,00 m ²	10,00 m ²	12,00 m ²

Escaleras comunes:

Cumplirán lo exigido para las viviendas de Protección Oficial (Ordenanza 19ª).

Otras condiciones generales:

Además de estas condiciones, se estará a lo establecido en el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad de Extremadura, debiéndose cumplir también norma básica CPI-96.

Uso de aparcamiento

Es el uso que comprende el estacionamiento de vehículos automóviles en el interior de las parcelas. En el diseño de las plazas de garaje y de los accesos, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza 34ª de Viviendas de Protección Oficial.

No es necesario el que dichas plazas sean cubiertas, es decir, en los casos en que resulte obligada la dotación de las mismas, bastaría proporcionar simplemente espacios al aire

libre, siempre que se cumplieran los requerimientos respecto a dimensiones y accesos.

Uso agrícola

Se distinguen dos categorías:

1ª) Tierra de labor

Es el uso de los terrenos dedicados a la agricultura o a las explotaciones forestales.

2ª) Edificación agrícola

Es el uso de las construcciones relacionadas con esta actividad, tales como naves, casetas o cobertizos para guardar aperos de labranza, pequeñas construcciones para el almacenamiento de la propia cosecha, locales anexos a viviendas de agricultores, etc. No se consideran aquí las actividades de almacenaje masivo ni las de transformación comercial de productos agrícolas, que se incluyen como actividades industriales (silos, grandes secaderos, fábricas agroalimentarias, etc.).

Uso ganadero

Se incluyen aquí todos los usos que implican una relación directa con animales vivos.

En principio, dividiremos este uso en dos grupos: el primero comprendiendo todas las actividades de este tipo que se desarrollan al aire libre, ocupando grandes extensiones de terreno y, el segundo comprendiendo las que se desarrollan dentro de edificaciones o instalaciones expresamente dedicadas a este fin.

El primer grupo lo asociamos a una sola categoría:

— Finca ganadera.

Con objeto de fijar grados de intensidad dentro del segundo grupo, se define el concepto de Unidades Equivalentes de Ganado (U.E.G.), que es un coeficiente de ponderación, distinto para cada especie y relacionado con las molestias que los miembros de ésta producen a las personas humanas, de forma que al multiplicarlo por el número de cabezas existente, nos da una idea de la magnitud relativa de dichas molestias. Estos coeficientes son los siguientes:

— Cabeza de ganado lanar	2
— Cabeza de ganado vacuno	4
— Cabeza de ganado porcino	5
— Cabeza de conejo	0,3
— Cabeza de ave	0,4

El segundo grupo lo vamos a dividir a su vez en dos categorías, que guardan relación con el grado de compatibilidad con la vivienda, función a su vez de los coeficientes anteriores:

— Pequeña instalación ganadera.

— Gran instalación ganadera.

A continuación pasamos a definir con detalle cada una de las categorías mencionadas.

1ª) Finca ganadera

Es el uso de los terrenos dedicados al pastoreo, a reservas de caza, a parques naturales, etc.

No están comprendidos dentro de esta categoría los usos que se desarrollan en edificios, cobertizos o instalaciones relacionadas con el mantenimiento de los animales. Estos usos se contemplan en las categorías siguientes.

2ª) Pequeña instalación ganadera

Se incluyen en esta categoría, las pequeñas granjas o explotaciones domésticas que por su escasa entidad crean pocos problemas o molestias a las viviendas próximas.

También se incluye en esta categoría el uso de los edificios e instalaciones destinados al alojamiento temporal del ganado, al almacenamiento del pienso y, en general, a todo aquello relacionado con el mantenimiento de los animales.

Se establece, para esta categoría, un número máximo de 10 U.E.G. por explotación.

3ª) Gran Instalación ganadera

Se incluyen en esta categoría los mismos usos definidos en la categoría anterior, siempre que impliquen más de 10 U.E.G.

Los edificios o instalaciones correspondientes a esta categoría no podrán ubicarse dentro del suelo urbano, por producir molestias a la población.

Uso industrial

Se incluyen aquí las actividades dedicadas a la obtención de materias primas o a su transformación, incluyendo las actividades de envasado y almacenaje. Se habrá de tener en cuenta, en todos los casos, lo establecido en el Decreto 19/1997 de la Junta de Extremadura sobre "Reglamentación de Ruidos y Vibraciones".

Comprende tres categorías:

1ª) Compatible con la vivienda

Componen este grupo la artesanía y la pequeña industria.

Las instalaciones dedicadas a estos fines pueden situarse en edificios de uso residencial, por no producir molestias y por prestar servicios necesarios a la zona.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Posibilidad de ubicación en la planta baja de edificios destinados a uso residencial.
- b) Potencia máxima a instalar: 15 Kw.

Se excluyen en todo caso las industrias molestas insalubres, nocivas o peligrosas.

2ª) Tolerable para la vivienda

Comprenden este grupo las industrias de tipo medio que, por causar molestias a las viviendas colindantes, precisan de la adopción de especiales medidas correctoras.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Posibilidad de ubicación dentro de zonas residenciales, aunque en plantas de uso exclusivo.
- b) Potencia máxima instalada: 50 Kw.

c) Dispondrán de sistemas adecuados de depuración para los humos, vertidos u olores contaminantes que pudieran producir. También dispondrán de los necesarios sistemas correctores para mantener los niveles de ruido dentro de los límites permitidos.

Se excluyen en todo caso las industrias insalubres, nocivas o peligrosas.

3ª) Incompatible con vivienda.

Este grupo comprende la industria en general, sin limitaciones de potencia instalada, características industriales, etc. con inclusión de las molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

En lo que se refiere a su situación, deberán cumplir la condición de estar ubicadas en polígonos industriales o en edificios aislados por espacios libres en el suelo no urbanizable.

Dispondrán de las adecuadas medidas correctoras que en su caso sean exigibles.

Se justificará debidamente en proyecto la adopción de soluciones adecuadas para evitar el deterioro del paisaje.

Los expedientes de concesión de licencia para este tipo de instalaciones en suelo no urbanizable deberán contar con resolución favorable del Órgano Autonómico competente, previa su consideración como “de utilidad pública o interés social”.

Uso Comercial

Es el uso de los locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de mercancías o a la prestación de servicios a terceros no comprendidos en ninguno de los usos definidos en estas normas.

Distinguiremos tres categorías, que están relacionadas con el volumen de suministros necesarios, el aparcamiento requerido por los consumidores y, en general, la intensidad de las molestias causadas al vecindario.

1ª) Local comercial

Locales con menos de 250 m² útiles, contando aquí tanto los espacios destinados a la venta propiamente dicha, como los dedicados al almacenamiento y administración. Se podrán ubicar dentro de zonas residenciales, contiguos a las viviendas, debiendo disponer de acceso independiente.

2ª) Superficie comercial

Locales o edificios entre 250 m² y 1.000 m² útiles o más, con los mismos criterios de medición que en el apartado anterior. Se podrán ubicar dentro de zonas residenciales, en plantas de uso exclusivo y siempre con acceso independiente.

3ª) Centro comercial

Edificios o agrupaciones comerciales con mas de 1.000 m² útiles, con los mismos criterios de medición que en el apartado primero. Se podrán ubicar dentro de zonas residenciales, aunque en edificios de uso exclusivo.

En las dos primeras categorías sólo se permitirá la ubicación del local en planta baja, inferiores a la baja, entreplanta y planta primera, siempre que sean consecutivas y cuenten con escalera interior independiente.

Uso administrativo

Es el uso de los locales o edificios en que predominen las actividades administrativas.

Comprende tres categorías:

1) Uso de despacho profesional

Se incluyen aquí todas las actividades de profesiones liberales y profesiones artísticas que no impliquen una gran afluencia de personas.

2) Uso de oficinas

Se incluyen aquí todas las actividades administrativas de carácter privado.

La primera de las categorías se podrá ubicar en cualquiera de las plantas del edificio.

La segunda sólo se permitirán en planta baja, inferiores a la baja, entreplanta y planta primera, siempre que sean consecutivas y cuenten con escalera interior independiente o bien en edificio exclusivo.

Uso de Servicios

Es el uso de los locales destinados a la prestación de algún servicio al público, tanto por parte de la Administración Estatal, Autonómica o Local como por parte de empresas privadas. Ejemplos de locales e instalaciones englobados en este uso pueden ser, desde el propio edificio del Ayuntamiento hasta otros como el Cuartel de la Guardia Civil, el Parque de Bomberos, el Almacén Municipal, las oficinas de Correos y mensajerías, los tanatorios y el cementerio.

Uso cultural

Es el uso de los locales destinados al público, con fines culturales o asociativos, tales como la Casa de Cultura, la Biblioteca, el Hogar del Pensionista, cines, teatros, las sedes de partidos políticos y sindicatos, asociaciones deportivas o culturales, etc.

Uso de hostelería

Es el uso de los locales o edificios destinados tanto al alojamiento temporal de las personas como a actividades complementarias: restaurantes, bares, discotecas, etc.

Estas instalaciones deberán cumplir la legislación específica existente sobre cada materia.

Los locales o edificios destinados al alojamiento de personas habrán de cumplir, además, las condiciones de iluminación y las dimensiones mínimas de pasillos y habitaciones que sean de aplicación en viviendas y lo establecido para patios y escaleras comunes en viviendas plurifamiliares.

Los locales o edificios con destino a restaurante, bar o discoteca, deberán cumplir especialmente: el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, la norma básica sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios, la norma básica sobre Condiciones Acústicas en los edificios, así como el Decreto 19/1997, de la Consejería de Bienestar Social de la Junta de Extremadura, sobre Reglamentación de Ruidos (D.O.E. nº 18, de 11 de febrero de 1997).

Uso religioso

Es el uso de los edificios y locales destinados al culto y prácticas piadosas.

Se excluyen sectas y asociaciones que manipulen al individuo o le impulsen a la pérdida de su capacidad de raciocinio.

Uso educativo

Es el uso de los locales, edificios y espacios exteriores destinados a la enseñanza pública o privada, en todos sus niveles y especialidades.

Uso sanitario

Es el uso de los edificios destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

Uso deportivo

Es el uso de los edificios, instalaciones o espacios exteriores destinados a la práctica del deporte.

Uso de parques

Es el uso de aquellos espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, que tienen por objeto: garantizar la salubridad, el reposo y el esparcimiento de la población, la protección y aislamiento de las vías de la red principal y la de los edificios o instalaciones que así lo requieran.

Infraestructuras

Es el uso de los locales e instalaciones para la provisión de energía eléctrica, abastecimiento de agua, depuración de aguas residuales, infraestructuras de telecomunicaciones (repetidores de radio o TV, centrales de telefonía), gasolineras, etc.

Uso de ocio

Es el uso de los espacios destinados al recreo, la relación y el esparcimiento, como discotecas, salas de juego, etc.

Uso de viales

Es el uso de los espacios destinados a servir como vías de comunicación, incluyendo las aceras, calzadas, aparcamientos públicos en superficie, plazas y pequeñas zonas ajardinadas.

En el diseño del viario se tendrá en cuenta lo establecido en el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad de Extremadura.

CAPÍTULO 7:**SUELO URBANO: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO****Artículo 31.- Parcela mínima**

Es la que se establece como tal, en las distintas zonas, a efectos de segregación y edificación.

No obstante, tendrán también la condición de Parcela Mínima para poder edificar, todas aquellas que aún no cumpliendo el requisito anterior, puedan acreditar documentalmente su configuración con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de las presentes normas.

La acreditación se podrá realizar aportando la siguiente documentación:

- Escritura Pública.
- Certificación Catastral.

Artículo 32.- Condiciones de aprovechamiento

Las condiciones siguientes establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de los edificios, así como la forma de medirlas y de aplicarlas.

Alineaciones

Las construcciones solamente podrán sobresalir de la alineación de fachada con los vuelos y salientes permitidos en estas Normas.

La fachada deberá seguir la alineación oficial, no autorizándose, con carácter general, el retranqueo de la misma.

Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos del plano de la misma respecto de la alineación oficial, de hasta 15 cm de profundidad en planta baja y hasta 40 cm en la planta superior, aunque con la limitación de no poder efectuarlos en los extremos de la fachada, en donde ésta se ajustará exactamente a la alineación oficial, a fin de no dejar vistas las medianerías colindantes.

Se permiten terrazas entrantes, siempre que se hallen separadas 1 m como mínimo, de la medianera y sus huecos a fachada tengan una dimensión máxima en planta de 2 m y separados entre sí como mínimo 1 m.

Cuerpos volados

Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.

Sólo podrán construirse cuerpos volados a una altura superior a 3,50 metros, medidos desde el nivel de la rasante más desfavorable de la fachada hasta la parte inferior del vuelo, debiendo quedar el saliente remetido 0,20 metros, como mínimo, de la línea exterior del bordillo del acerado.

Se permiten cuatro clases de cuerpos volados:

1) Miradores

Los paramentos serán, en su mayor parte, de cristal, no conteniendo ningún elemento de albañilería. Cumplirán las siguientes condiciones:

El saliente no será mayor de 0,40 metros.

- Su longitud en planta no superará los 2,00 metros.
- No ocuparán más del 50% de la fachada.
- Deberán distanciarse entre sí y de las medianerías, al menos 1 m.

2) Balcones

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El saliente no será mayor de 0,40 metros.
- Su longitud no superará los 1,40 metros.
- No ocuparán más del 50% de la longitud de la fachada.
- Deberán distanciarse entre sí y de las medianerías al menos 1 m.

3) Impostas, cornisas y aleros

- Tendrán un vuelo máximo de 0,40 metros.

4) Marquesinas y toldos

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Su altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,40 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos, que dejen libre una altura de 2,10 metros.
- b) El extremo del vuelo deberá quedar remetido al menos 0,20 m de la línea exterior del bordillo del acerado.
- c) Deberán respetar el arbolado, cuando exista.

No se permiten los cuerpos volados cerrados, entendiéndose por tales los que tienen cubierto alguno de sus paramentos de fachada con obra de albañilería.

Tampoco se permiten las terrazas salientes, pues no serían otra cosa que balcones con mayor dimensión de la permitida.

Alturas

Para la medición de las alturas, se establecen dos tipos de unidades o medidas: altura de edificación y número de plantas. Cuando se impongan ambas limitaciones, habrán de respetarse las dos.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

No se permitirán dependencias para uso residencial por encima de la altura máxima señalada en el artículo anterior. Tan sólo podrán elevarse: la cubierta, la caja de escaleras, el castillete con la maquinaria del ascensor, chimeneas, trasteros, "doblado" y todas las instalaciones que requieran necesariamente esta ubicación, tales como: antenas de T.V., pararrayos, paneles solares, compresores de aire acondicionado, tanques de propano, etc.

En todo caso, estas construcciones deberán quedar inscritas bajo el volumen capaz formado por el plano inclinado a 45° que partiera desde el punto teórico de altura máxima en fachada y alcanzar, como máximo, una altura de 4,5 metros desde dicho punto.

Artículo 33.- Condiciones higiénico-sanitarias**Luz y ventilación**

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de dimensión mínima 1/8 de su superficie útil, excepto en casos de locales comerciales u oficinas, en donde se admitirán soluciones con ventilación forzada e iluminación artificial.

Recogida de aguas

Toda edificación resolverá la recogida de aguas residuales dentro de la parcela, así como su conexión con la red general de saneamiento. Queda expresamente prohibido el libre vertido de esta agua a viales o espacios de uso y dominio públicos.

Para aguas residuales contaminantes se instalará el necesario sistema de depuración, previa aprobación del mismo por parte del organismo competente.

Todo solar deberá resolver la recogida de aguas pluviales y su conexión a la red general municipal de saneamiento, a fin de no causar perjuicios a los predios colindantes.

Se permite el libre vertido a los espacios públicos del agua de lluvia proveniente de la cubierta.

Humos

No se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones ni ventanas.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores, a menos que se integren en la composición de la misma y no sobrepasen la alineación oficial. Se elevarán, como mínimo, 1 m por encima de la cubierta más alta de las inmediaciones, considerando un radio de 8 m, y estarán separadas de las medianeras como mínimo 1 m.

Se emplearán filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales e instalaciones colectivas de calefacción.

Vallado de solares

Todos los solares existentes dentro del casco urbano, se deberán vallar, ajustándose a las normas y plazos que dicte el Ayuntamiento.

Las vallas deberán ejecutarse con los materiales y el espesor adecuado para asegurar su solidez y conservación con el transcurso del tiempo.

Deberán cumplirse, en todo caso, las siguientes condiciones:

- a) La altura mínima del cerramiento será de 2,00 metros.
- b) El cerramiento se situará precisamente en la alineación oficial.

c) Al producirse la apertura de nuevas vías o cuando se produzca el derribo de alguna finca sin que esté prevista de forma inmediata una nueva construcción en el mismo lugar, será obligatorio el vallado del solar por parte de los propietarios de los mismos. Dicho vallado habrá de efectuarse en el plazo máximo de 3 meses a contar desde la fecha terminación de las obras de urbanización o del derribo, respectivamente.

e) Por razones estéticas o higiénico-sanitarias, el Ayuntamiento podrá exigir que se cierren propiedades aunque no tengan la calificación de solar.

Artículo 34.- Provisión de plazas de aparcamiento

Se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- En edificios residenciales: 1 PLAZA / VIVIENDA
- En otros casos: 1 PLAZA / 100 m² ÚTILES DE EDIFICACIÓN

Quedan exentas de esta obligatoriedad aquellas edificaciones que pretendan levantarse sobre solares en donde exista imposibilidad material para la construcción de accesos.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera que existe imposibilidad para la construcción de accesos cuando no sea posible inscribir en el solar un círculo de 12 metros.

También quedan exentas de esta obligación las construcciones en las que, para su realización, no se dispone inicialmente de un solar libre. Este es el caso de las edificaciones resultantes de una rehabilitación, de una ampliación o de una reforma, o las que son producto de la elevación de una planta sobre otra existente.

En cualquier caso, se admitirá como válida la dotación de plazas resultante de la construcción de un sólo sótano, aun cuando el número de éstas sea inferior al establecido como mínimo.

Artículo 35.- Condiciones estéticas**Anuncios publicitarios**

La colocación de anuncios publicitarios visibles desde la vía pública podrá realizarse, previa concesión del Ayuntamiento, en los lugares y con el formato que éste indique.

Se prohíbe la colocación de anuncios publicitarios en las fachadas y en las medianerías vistas, aun en el caso de ser éstas propiedad de los interesados.

Rótulos y banderolas luminosos

En oficinas, en establecimientos comerciales, en locales de atención al público y en general, en instalaciones donde se quiera manifestar la imagen corporativa, se permiten rótulos en forma de franjas horizontales situados sobre los dinteles de los huecos de fachada de planta baja.

También se permiten banderolas de pequeñas dimensiones del tamaño de las empleadas normalmente para anunciar bebidas.

Estos elementos deberán quedar retranqueados al menos 20 cm de la línea exterior del acerado y estar situados, como mínimo, a partir de los 2,40 metros de altura.

Integración de edificios industriales en zonas residenciales

En orden a la necesaria integración estética de los edificios destinados a actividades industriales con los destinados a vivienda, dado que no se establece en estas Normas una localización específica para los primeros (que habrán de situarse, por tanto en zonas fundamentalmente residenciales), se exigirá que los proyectos que definan su aspecto exterior (volumen, composición de fachada, materiales), sean redactados, precisamente, por los técnicos competentes para realizar proyectos de vivienda.

Artículo 36.- Protección del patrimonio

Cuando se produzcan hallazgos arqueológicos o de valor histórico-artístico, las licencias se consideran extinguidas, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento de producirse el hallazgo o sus indicios. Para la reanudación de los trabajos, será precisa una licencia especial, que será otorgada por el Ayuntamiento previo informe vinculante de la Comisión de Cultura y Patrimonio de la Junta de Extremadura.

En suelo urbano, el único edificio señalado como “a proteger” es la Iglesia de San Benito Abad, del siglo XVII, que presenta elevado valor por su calidad arquitectónica, por la propia construcción de estilo gótico decadente y por albergar elementos tales como retablos, tallas, imágenes, etc.

En estos casos y en los que “a posteriori” se descubran y adquieran esta condición, solamente se permitirán las obras de restauración y reformas necesarias para adaptarlos a nuevos usos, siempre que éstas respeten, en su caso, la configuración arquitectónica y la fachada o las bellezas naturales. Todo ello previo informe vinculante de la Comisión de Cultura y Patrimonio, en cumplimiento de lo establecido en el art. 33 de la Ley de Patrimonio.

Artículo 37.- Condiciones medioambientales

Se prohíbe la tala de árboles en todo el casco urbano, salvo que, en algún caso concreto y por razones justificadas, el Ayuntamiento así lo autorice.

Será obligatoria la plantación de árboles en todas las calles de nueva creación, como mínimo a razón de 1 árbol por cada 10 metros lineales de acerado. Se plantarán con su tronco recto y con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

CAPÍTULO 8: CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

Artículo 38.- Zonificación

El suelo clasificado como urbano, se califica en seis zonas con diferente normativa, que se asocian a sus áreas correspondientes, marcadas en los planos de ordenación:

- Viario
- Zona Residencial
- Zona Industrial
- Zona de Equipamiento Escolar
- Zona de Equipamiento Público y Social
- Zona Verde

Artículo 39.- Viario

Es el sistema de comunicaciones en suelo urbano.

La precisa definición del viario se encuentra en los planos de alineaciones y rasantes, cuyas determinaciones son de obligado cumplimiento para el Ayuntamiento.

Para el viario de nueva construcción, deberán cumplirse las condiciones expresadas en las Normas de Urbanización, que figuran en las presentes Normas Urbanísticas.

Usos permitidos:

- Viales.
- Infraestructuras, siempre que se trate de un servicio público y cuente con la aprobación del Ayuntamiento.

Artículo 40.- Zona residencial

Comprende la mayor parte del suelo urbano y está destinado a albergar viviendas y cualquier tipo de edificación cuyo uso sea compatible con ellas.

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

Longitud mínima de fachada	4,5 m
Fondo mínimo	10,0 m
Superficie mínima	60,0 m ²

Parcela mínima segregable

La parcela mínima edificable será considerada también como mínima a efectos de segregaciones o reparcelaciones. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Número de plantas y altura de la edificación:

- Número máximo de plantas permitidas sobre rasante 3
- Altura máxima de edificación 10,5 m
- Entreplantas PERMITIDAS
- Sótanos PERMITIDOS
- Semisótanos PERMITIDOS

Altura libre de planta

Las alturas libres mínimas de planta serán las siguientes:

- Para uso de vivienda, administrativo o de hostelería, y en este último caso, sólo en lo que se refiere al alojamiento de personas 2,50 m
- En los restantes casos 3,20 m

Las entreplantas tendrán una altura mínima libre, por encima y por debajo de 2,20 m.

En caso de construirse sótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos será de 2,20 m.

Fondo máximo edificable:**Uso residencial**

- Vivienda ajustada a alineación 18 m
- Vivienda retranqueada SIN LIMITACIÓN
- Edificios singulares y otros usos SIN LIMITACIÓN

Alineaciones

La fachada deberá seguir la alineación oficial, no obstante, se podrán autorizar retranqueos en los siguientes casos:

- En las Unidades de Ejecución, siempre que afecte a frentes de manzana completos. En este caso, será obligatorio redactar un Estudio de Detalle.
- En Edificios singulares.

Retranqueos

En caso de existir retranqueos, la fachada de la edificación habrá de retranquearse obligatoriamente 5 m respecto a la alineación oficial y un mínimo de 3 m respecto a linderos.

El vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial, y en su caso, los linderos, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 m metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la

cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,20 metros y construidos íntegramente en obra de fábrica.

Ocupación máxima:**Uso residencial**

- Vivienda ajustada a alineación 100% FONDO MÁX. EDIF.
- Vivienda retranqueada 60%
- Edificios singulares y otros usos SIN LIMITACIÓN

Uso característico

- Vivienda, (unifamiliar y plurifamiliar)

Usos permitidos:

- Aparcamiento
- Agrícola, en su categoría de edificación agrícola
- Industrial (compatible y tolerable con vivienda)
- Comercial (local y superficie comercial)
- Administrativo (despacho profesional y oficinas)
- Servicios
- Cultural
- Hostelería
- Religioso
- Educativo
- Sanitario
- Deportivo
- Infraestructuras
- Ocio

Condiciones estéticas

- Cubiertas

En aquellos usos para los que se requieran grandes espacios diáfanos y sea necesario por tanto el empleo un material de cubrición ligero, se permite la utilización de chapas metálicas lacadas, prohibiéndose el uso de placas de fibrocemento.

- Fachadas

Se prohíbe el uso de azulejos o baldosas de terrazo en fachada.

En lo posible, se utilizarán materiales que aun no siendo tradicionales sean armónicos con el entorno.

- Medianerías

Las medianerías vistas tendrán el mismo tratamiento de la fachada.

- Puertas y ventanas

En fachadas, se prohíbe el uso del aluminio anodizado en su color.

Artículo 41.- Zona industrial

Comprende ciertas zonas de la periferia urbana de uso exclusivamente industrial.

La normativa que se redacta regula las condiciones en las que este uso debe realizarse y establece una tipología edificatoria apropiada al mismo.

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

Longitud mínima de fachada	16,00 m
Fondo mínimo	20,00 m
Superficie mínima	400 m ²

Parcela mínima segregable

La parcela mínima edificable será considerada también como mínima a efectos de segregaciones o reparcelaciones. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Número de plantas y altura de la edificación:

— Número máximo de plantas permitidas	2
— Sótanos	PERMITIDOS
— Semisótanos	PERMITIDOS

Fondo máximo edificable:

— En todos los casos	SIN LIMITACIÓN
----------------------------	----------------

Alineaciones

La fachada de la edificación habrá de retranquearse obligatoriamente una distancia fija de 5,00 metros respecto a la alineación oficial y una distancia mínima de 3,00 m respecto a los linderos.

El vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial y los linderos, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,20 metros y construidos íntegramente en obra de fábrica.

Cuerpos volados

Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.

— En la franja de 3,00 metros alrededor del perímetro de la parcela, no se permiten cuerpos volados.

Ocupación máxima

— No se fija.

Uso característico

— Industrial en todas sus categorías.

Usos permitidos

- Vivienda, en su categoría de unifamiliar (vivienda del vigilante)
- Aparcamiento
- Agrícola en su categoría de edificación agrícola
- Comercial en todas sus categorías
- Administrativo, en su categoría de oficinas, siempre que este uso esté vinculado a la propia industria
- Servicios
- Hostelería
- Infraestructuras
- Ocio

Condiciones estéticas

No se permiten las cubiertas de fibrocemento ni los bloques de hormigón en color gris.

Artículo 42.- Zona de equipamiento escolar

La zona de equipamiento escolar sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación.

Comprende el suelo, de titularidad pública o privada, destinado a centros educativos.

La normativa tiene en cuenta que los edificios que aquí van a ser construidos estarán enclavados en zonas residenciales diferentes, por lo que se remite muchas veces a las condiciones vigentes en dichas zonas residenciales.

Esta zona está formada por áreas discontinuas, que representan el suelo ocupado por el equipamiento escolar existente y por el de nueva creación.

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

Afección al uso educativo

Los terrenos comprendidos en esta zona, se encuentran afectos necesariamente al uso educativo como uso principal, admitiéndose también otros usos pero siempre que sean complementarios de aquel y que estén comprendidos en la relación de usos permitidos de la zona.

Parcela mínima edificable

No se establece.

Parcela mínima segregable

No se permiten segregaciones, por lo que la parcela mínima a estos efectos es la parcela actual. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Número de plantas y altura de la edificación

Estos valores serán los correspondientes de la zona residencial en donde se halle enclavado el terreno.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Se establecen las mismas condiciones que para las zonas residenciales en donde los terrenos se hallen enclavados.

Altura libre de plantas

Se establecen las mismas condiciones que para las zonas residenciales en donde los terrenos se hallen enclavados.

Alineaciones

En general, se establecen las mismas condiciones que para las zonas residenciales en donde los terrenos se hallen enclavados.

Excepcionalmente, en el caso de que la parcela ocupe una manzana completa, se permite el retranqueo de las edificaciones respecto de la alineación oficial. En este supuesto, la parcela deberá vallarse siguiendo dicha alineación.

Cuerpos volados

Se establecen las mismas condiciones que para las zonas residenciales en donde los terrenos se hallen enclavados.

Ocupación máxima

— No se fija.

Uso característico

— Educativo.

Usos permitidos

- Vivienda, en su categoría de unifamiliar (vivienda del vigilante).
- Aparcamiento, siempre que sea para uso exclusivo del centro.
- Deportivo.

Condiciones estéticas

No se establecen condiciones estéticas

Artículo 43.- Zona de equipamiento público y social

La zona de equipamiento público y social sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su enriquecimiento cultural, su salud o su bienestar y proporcionar los servicios vinculados a la vida urbana.

Comprende el suelo, de titularidad pública o privada, destinado a templos, deporte, ocio, a centros asistenciales, sanitarios, culturales,

a servicios propios de la Administración (dependencias policiales, Correos, oficinas públicas, etc.), a servicios infraestructurales (comunicaciones, depuración y suministro de aguas, de energía eléctrica, etc.) y a servicios urbanos (bomberos, limpieza, almacenes municipales, cementerio, etc.).

La normativa tiene en cuenta que los edificios que aquí van a ser construidos estarán enclavados en zonas residenciales diferentes, por lo que se remite muchas veces a las condiciones vigentes en dichas zonas residenciales.

Esta zona está formada por áreas discontinuas, que representan el suelo ocupado por el equipamiento público y social existente y por el de nueva creación. Este último tendrá siempre carácter privado, no considerándose, por tanto como cesión obligatoria y gratuita.

Afección al uso como equipamiento público y social

En el caso de que se produzca un cambio de uso, que habrá de efectuarse siempre dentro de uno de los permitidos, se justificará, además, la no existencia de déficit para el uso suprimido, de acuerdo con los requerimientos que la Ley del Suelo hace para cada tipo de uso.

Parcela mínima edificable

Estos valores serán los correspondientes de la zona residencial en donde se halle enclavado el terreno.

Parcela mínima segregable

Estos valores serán los correspondientes de la zona residencial en donde se halle enclavado el terreno.

Número de plantas y altura de la edificación

Estos valores serán los correspondientes de la zona residencial en donde se halle enclavado el terreno.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Se establecen las mismas condiciones que para las zonas residenciales en donde los terrenos se hallen enclavados.

Altura libre de plantas

Se establecen las mismas condiciones que para las zonas residenciales en donde los terrenos se hallen enclavados.

Alineaciones

Se establecen las mismas condiciones que para las zonas residenciales en donde los terrenos se hallen enclavados.

Excepcionalmente, en el caso de que la parcela ocupe una manzana completa, se permite el retranqueo de las edificaciones

respecto de la alineación oficial. En este supuesto, la parcela deberá vallarse siguiendo dicha alineación.

Cuerpos volados

Se establecen las mismas condiciones que para las zonas residenciales en donde los terrenos se hallen enclavados.

Ocupación máxima

— No se fija.

Usos característicos

- Servicios
- Cultural
- Religioso
- Sanitario
- Deportivo
- Parques
- Infraestructuras

Usos permitidos

- Vivienda, en su categoría de unifamiliar (vivienda del vigilante)
- Aparcamiento

Condiciones estéticas

No se establecen condiciones estéticas.

Artículo 44.- Zona verde

Se define la normativa específica de esta zona con la intención fundamental de preservar suelo para actividades de recreo y expansión, en cumplimiento de los requerimientos que de estos espacios hace la legislación en materia de suelo.

Afección al uso de parques

El suelo comprendido en esta zona está afecto al uso de parques, de forma que, en ningún caso pueden ser dedicados a otra actividad.

Condiciones de edificación

Dentro de estos espacios sólo se permitirán construcciones para servicios tales como: almacenes de herramientas para conservación y mantenimiento de los jardines, edificios para aseos, templetos para música o kioscos, estos últimos siempre que su superficie edificada no exceda de 80 m² por unidad.

Usos característicos

- Uso de parques.

CAPÍTULO 9:

CONDICIONES GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 45.- Condiciones generales en suelo no urbanizable

Parcela mínima segregable

La parcela mínima, a efectos de segregaciones o reparcelaciones, será la fijada por la legislación agraria actualmente vigente como unidad mínima de cultivo.

- Para zona de montes y pastos 100.000 m²
- Para zona de cultivo 7.500 m²

La inclusión de un terreno en una u otra se hará en función de los datos del Catastro de Rústica.

En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable será igual a la parcela mínima segregable definida anteriormente.

No obstante, tendrán también la condición de Parcela Mínima para poder edificar, todas aquellas que aún no cumpliendo el requisito anterior, puedan acreditar documentalmente su configuración con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de las presentes normas.

La acreditación se podrá realizar aportando la siguiente documentación:

Escritura Pública.

Certificación Catastral.

Parcelas pertenecientes a más de una zona

En la delimitación de zonas que se realiza en el suelo no urbanizable, no se tienen en cuenta los actuales límites de propiedad. Por esta razón, pudiera darse el caso de que parte de una parcela estuviera afectada por una normativa y parte por otra.

En estos casos, se considerará vigente, para cada parte, la normativa correspondiente.

Las limitaciones o requerimientos referidos al tamaño de la parcela, serán aplicables, no obstante, a la parcela global, con independencia de la calificación de sus partes.

Otras condiciones de la parcela

En el caso de que las condiciones particulares de zona permitan edificar, se exigirá, para poder hacerlo, que la parcela posea acceso directo desde camino público y no por servidumbre, camino particular o predio sirviente.

Construcciones al servicio de las vías públicas

Se podrán realizar construcciones e instalaciones al servicio de las vías públicas, tal como establece la Ley, en cualquiera de las zonas del suelo No Urbanizable que sean colindantes con dichas vías.

En este caso y previa declaración de utilidad pública o interés social por parte del Ayuntamiento, no serán de aplicación las restricciones relativas a parcela mínima, tanto para segregación como para edificación, ni las referentes a aprovechamiento.

Serán de aplicación, en todo caso, las condiciones de separación a linderos que se establezcan para la zona en que se encuentren.

Protección del Patrimonio

Cuando se produzcan hallazgos ecológicos, arqueológicos o de valor histórico-artístico, las licencias se consideran extinguidas, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento de producirse el hallazgo o sus indicios. Para la reanudación de los trabajos, será precisa una licencia especial, que será otorgada por el Ayuntamiento previo informe vinculante de la Comisión de Cultura y Patrimonio de la Junta de Extremadura.

En suelo no urbanizable, están señalados como protegidos los siguientes elementos:

- Despoblado y Ermita de Avellaneda, un conjunto de viviendas y establos, hoy deshabitados, que constituyó en tiempos pasados la población de Castañar. La ermita y algunas viviendas se encuentran en un estado aceptable de conservación.
- Puente sobre el río Ibor.
- Torre del Moro.
- Molino de la Herrería y Antigua Herrería.
- La Mina de Ibor por tratarse de una cueva con elementos de arte rupestre (Paleozoico Superior).
- El Castillejo de Castañar por su ubicación y supuesto carácter de poblado islámico-cristiano.
- Los Abrigos “La Pisá del Toro” y del “Cuchillo” por haberse identificado en su interior pinturas rupestres.
- La Casa del Notario, antigua ermita situada junto al río Ibor.
- La Cueva de Castañar, por su valor geológico.

En estos casos y en los que “a posteriori” se descubran y adquieran esta condición, solamente se permitirán las obras de restauración y reformas necesarias para adaptarlos a nuevos usos, siempre que éstas respeten, en su caso, la configuración arquitectónica y la fachada o las bellezas naturales. Todo ello previo informe vinculante de la Comisión de Cultura y Patrimonio, en cumplimiento de lo establecido en el art. 33 de la Ley de Patrimonio.

Se prohíbe completamente todo tipo de construcción a una distancia menor de 200 m de cualquier elemento protegido a excepción de aquellas cuyo uso esté relacionado con la protección o rehabilitación de los monumentos y su explotación turístico-cultural.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que exista o se presuma la existencia de 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 estudiado y delimitado el yacimiento, se establecerá un área de protección de 200 m alrededor del mismo.

En todos los casos, será requisito imprescindible la consideración del proyecto como “de utilidad pública o interés social” por el Órgano Autónomo competente, que será quien conceda la licencia de obras, previa la tramitación por el Ayuntamiento de la correspondiente solicitud.

Condiciones de protección del medio ambiente

Se prohíbe la tala de árboles en todo el término municipal, salvo que, en algún caso concreto y por razones justificadas, así lo autorice el organismo competente.

Con objeto de promover la reforestación y de compensar la pérdida del equilibrio ecológico que toda actuación humana sobre el medio ambiente provoca, será obligatoria la plantación de 1 árbol cada 5 m² construidos.

En el momento de su plantación, estos árboles tendrán como mínimo 2 m de porte y se garantizará su conservación al menos durante 1 año.

En garantía de esta conservación, el solicitante de la licencia de obras deberá presentar una fianza o aval bancario por una cantidad equivalente al 50% de dicha licencia de obras, que se cancelará en caso de que, transcurrido el periodo de garantía, la totalidad de las plantas permanezcan con vida, o se hará efectivo en caso contrario.

Condiciones higiénico-sanitarias

Deberá garantizarse, en todos los casos, la depuración de los vertidos.

El proyecto de depuración habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento, por lo que será un requisito imprescindible, previo a la concesión de licencia, la presentación de los documentos que acrediten las características técnicas del sistema propuesto, junto con las autorizaciones correspondientes de los organismos competentes en la materia.

Condiciones estéticas

Cualquier tipo de edificación debe garantizar su integración al medio natural y al paisaje en donde se sitúa. A tal efecto, se

evitarán, siempre que sea posible, las edificaciones con grandes volúmenes y aquellas que por su forma o materiales presenten un aspecto de nave industrial. Las edificaciones irán ocultas, en cualquier caso, por una barrera de arbolado.

Se prohíben expresamente las construcciones con tejados de fibrocemento, con paredes de bloques de hormigón sin enlucir o con cubiertas de materiales reflectantes.

Concesión de licencias

Las construcciones que se proyecten en terrenos próximos a las vías públicas nacionales o ferrocarriles y dentro de las zonas de “servidumbre” o “afección” de las mismas, precisarán el informe favorable del Ministerio de Fomento, que se acompañará a la petición de licencia de obra.

Igualmente, cuando las carreteras o caminos vecinales estén bajo la jurisdicción de la Junta de Extremadura o Diputación Provincial de Cáceres, precisarán informe favorable de estos Organismos, que se acompañará a la petición de licencia de obra.

Las construcciones que se proyecten en terrenos próximos a los cauces de los ríos, precisarán del informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que se acompañará a la petición de licencia de obra.

Artículo 46.- Concepto de núcleo de población

Se entenderá que no se forma núcleo de población, cuando se dé la siguiente condición:

- Distancia de edificaciones a linderos > 100 metros.

CAPÍTULO 10:

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

Artículo 47.- Calificación del suelo no urbanizable

Se consideran tres categorías:

- Suelo no urbanizable de protección agrícola-forestal.
- Suelo no urbanizable de protección ecológica.
- Suelo no urbanizable común.

Artículo 48.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección agrícola-forestal

Se define este tipo de suelo para preservar mediante la normativa de esta zona, las explotaciones agronómicas con valor productivo y con los siguientes aprovechamientos:

- Zonas agrícolas (olivares, cultivos herbáceos de regadío, cultivos intensivos).
- Repoblaciones forestales.

Por otra parte, dado que es posible obtener subvenciones a la agricultura, parece conveniente potenciar esta clase de suelo para incrementar la percepción de estas ayudas.

La delimitación de estos terrenos se define en los planos de ordenación.

Condiciones de edificabilidad

Las edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

Separación a linderos: 50 m
 Ocupación máxima de la parcela: 1%
 Número máximo de plantas: 1

Usos característicos

Se permiten instalaciones o edificaciones dedicadas a los siguientes usos:

- Uso agrícola en todas sus categorías.
- Uso ganadero, en todas sus categorías.

Usos permitidos

— Uso de vivienda, en su categoría 1ª (unifamiliar), siempre que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población (ver concepto de núcleo de población). En este último caso, se permiten también otros usos secundarios relacionados con el de vivienda unifamiliar, como puede ser el uso deportivo.

Concesión de licencias

En el caso de edificaciones destinadas a uso agrícola o ganadero, la potestad de concesión de licencias corresponde al Ayuntamiento. En otro supuesto, es decir, en el caso de viviendas unifamiliares aisladas, dicha potestad corresponde a la Comunidad Autónoma.

En el caso de necesidad de adopción de medidas preventivas o correctoras, se estará a lo establecido en el Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 49.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección ecológica

Se define este tipo de suelo para preservar determinadas áreas por su valor ambiental: sierras, cauces, cuevas, masas de frondosas, matorral y arbolado.

La delimitación de estos terrenos se define en los planos de ordenación.

Dentro de este tipo de suelo, se incluye, por su singularidad y por su belleza natural, una zona denominada zona periférica de protección de la “Cueva de Castañar”. A dicha zona, le serán de aplicación además, las normas particulares de protección dispuestas en el Decreto 114/1997, de 23 de septiembre, por el que se

declara Monumento Natural la Cueva de Castañar y que se acompaña como anexo a las presentes Normas Urbanísticas.

Condiciones de edificabilidad

En este tipo de suelo, se prohíbe completamente todo tipo de construcción, a excepción de aquellas cuyo uso esté relacionado con la protección de las especies animales o vegetales, la lucha contra el fuego o la protección, rehabilitación y explotación turística de los elementos naturales.

Para las construcciones anteriores, regirán las siguientes condiciones:

Separación a linderos:	50 m
Ocupación máxima de la parcela:	1%
Número máximo de plantas:	1

Usos permitidos

Se permite cualquier tipo de uso relacionado con la protección de las especies animales o vegetales, la lucha contra el fuego o la protección, rehabilitación y explotación turística de los elementos naturales.

Concesión de licencias

En todos los casos, será requisito imprescindible la consideración del proyecto como “de utilidad pública o interés social” por el Órgano Autonómico competente, que será quien conceda la licencia de obras, previa la tramitación por el Ayuntamiento de la correspondiente solicitud.

En el caso de necesidad de adopción de medidas preventivas o correctoras, se estará a lo establecido en el Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 50.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable común:

Es el resto del suelo no urbanizable.

Condiciones de edificabilidad

Las edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

Separación a linderos:	15 m
Ocupación máxima de la parcela:	2%
Número máximo de plantas:	2

Usos característicos

Se permiten instalaciones o edificaciones dedicadas a los siguientes usos:

- Uso agrícola en todas sus categorías.
- Uso ganadero, en todas sus categorías.

Usos permitidos

Se permiten también edificaciones dedicadas a los siguientes usos:

— Uso de vivienda, en su categoría 1ª (unifamiliar), siempre que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población (ver concepto de núcleo de población, más adelante, en este artículo). En este último caso, se permiten otros usos secundarios relacionados con el de vivienda unifamiliar, como pueden ser: el uso deportivo.

— Cualquier otro tipo de uso, siempre que el correspondiente proyecto sea declarado por el Órgano Autonómico competente como “de utilidad pública o interés social”.

Concesión de licencias

En el caso de edificaciones destinadas a uso agrícola o ganadero, la potestad de concesión de licencias corresponde al Ayuntamiento. En cualquier otro supuesto, es decir, tanto en el caso de viviendas unifamiliares aisladas como en el de edificaciones “de utilidad pública o interés social”, dicha potestad corresponde a la Comunidad Autónoma.

CAPÍTULO II: SISTEMAS GENERALES

Artículo 51.- Sistemas Generales

Se consideran los siguientes:

- Sistema general de comunicaciones.
- Sistema general de espacios libres.

Artículo 52.- Condiciones particulares del sistema general de comunicaciones

Constituyen este tipo de suelo los terrenos pertenecientes a las vías públicas: carreteras, caminos, ferrocarriles y vías pecuarias.

El diseño, ejecución y conservación de estas vías de comunicación es competencia exclusiva del Organismo Titular (Estado, Comunidad Autónoma, Diputación Provincial, Renfe), careciendo el municipio de atribuciones en esta materia.

Artículo 53.- Condiciones particulares del sistema general de espacios libres

Constituyen este tipo de suelo, los terrenos de uso y dominio públicos, destinados a parques y zonas libres.

La delimitación de estos terrenos se define en los planos de ordenación.

Afección al uso de espacios libres y parques

Los terrenos aquí comprendidos son de uso y dominio públicos, no pudiendo ser enajenados, ni dedicados a otro uso distinto que el de espacios libres y parques, sin efectuar una modificación previa de las presentes Normas Subsidiarias, modificación que deberá justificar, en todo caso, el mantenimiento de la proporción mínima de 5 m² de suelo por habitante (incluyendo aquí a todos los residentes en el término municipal).

También deberá justificarse el mantenimiento de la mencionada proporción en el caso de que la modificación a las presentes normas consistiese en elevar la edificabilidad de determinadas áreas urbanas.

Condiciones de edificabilidad

Dentro de estos espacios sólo se permitirán construcciones de titularidad pública, para servicios tales como: almacenes de herramientas para conservación y mantenimiento de parques, aseos, kioscos o merenderos, estos dos últimos, siempre que su superficie edificada no exceda de 50 m² por unidad y estén situados a una distancia mínima de 200 m entre sí.

También se permiten construcciones o instalaciones temporales, que pueden ser privadas o públicas, con la condición de que su destino guarde relación con el ocio y el esparcimiento colectivo o con la vida de relación. Este sería el caso, por ejemplo, de las carpas de circo, las instalaciones para ferias o verbenas, las terrazas al aire libre, etc.

En los casos del párrafo anterior, no existe limitación de superficie construida, ni de distancia entre construcciones o instalaciones, pero sí la restricción de que su periodo de permanencia sea inferior a 4 meses.

Usos característicos

— Uso de parques.

Usos permitidos

— Uso de ocio.

Concesión de licencias

Las licencias de obras, tanto para las edificaciones permanentes como para las construcciones e instalaciones temporales, serán competencia municipal.

Las concesiones para la explotación temporal de kioscos o merenderos y las cesiones temporales de derechos de superficie, serán igualmente competencia municipal.

ANEXO Nº 1: UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 54.- Cesiones

Las Juntas de Compensación, urbanizarán y cederán gratuitamente al Ayuntamiento los viales y las zonas verdes.

También se cederán al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento urbanístico, libre de cargas de urbanización.

El siguiente cuadro refleja las superficies de reserva de suelo con destino a equipamiento y las superficies de cesión gratuita de suelo con destino a espacios libres y zonas verdes, en las distintas unidades de ejecución.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE TOTAL DE LA U.E. a	SUP. VIARIO b	SUP. ZONA VERDE c	SUP. APROV. NETO d = (a-b-c)	(10%) SUP. CESIÓN AYTO. e = (0.1xd)	SUP. APROV. PRIVADO f = (0.9xd)
1	16.492	5.880	3.000	7.612	761	6.851
2	10.681	3.314	2.338	5.029	503	4.526
3	8.678	2.211	1.385	5.082	508	4.574
4	7.508	2.818	1.099	3.591	359	3.232
5	46.880	11.514	14.589	20.777	2.077	18.699
6	27.740	8.114	3.752	15.874	1.578	14.287
7	5.578	471	1.754	3.353	335	3.018
8	6.272	803	0	5.469	546	4.922
9	9.934	1.559	0	8.375	837	7.538
10	2.629	863	0	1.768	176	1.589
11	8.581	1.631	405	6.545	654	5.890
12	14.745	2.446	660	11.639	1.163	10.476
13	13.379	3.553	1.123	8.703	870	7.833
14	6.257	1.960	488	3.809	381	3.428
15	6.117	1.934	141	4.042	404	3.637
16	8.986	1.450	0	7.536	753	6.783
17	7.426	969	1.910	4.547	454	4.093

Al haber tenido en cuenta en la delimitación de Unidades de Ejecución factores tales como: la continuidad de la trama viaria, la preexistencia de edificaciones consolidadas, la topografía del terreno, la división de la propiedad, etc., no ha sido posible alcanzar un equilibrio en las cesiones y aprovechamientos de las distintas Unidades. No obstante, estas diferencias se justifican plenamente en aras de una mayor facilidad de gestión.

Artículo 55.- Equipamientos

Todo el suelo calificado como “Equipamiento” incluido en las Unidades de Ejecución tendrá carácter privado.

Artículo 56.- Modificación del planeamiento en Unidades de Ejecución

La aprobación de las presentes Normas Subsidiarias lleva consigo la aprobación de todas las determinaciones de planeamiento relativas a las Unidades de Ejecución, que vienen definidas con el grado de precisión que les corresponde como Suelo Urbano.

Por ello, los cambios en el viario, en los usos, en las intensidades de aprovechamiento, en las condiciones de edificación, etc. habrán de ser tramitados como Modificación Puntual a las presentes Normas.

Sin embargo, los cambios de escasa entidad que no impliquen un cambio en el uso predominante, o un incremento de densidad de población, de volumen edificable, o de altura máxima de edificación, pueden ser tramitados como Estudio de Detalle y aprobados directamente por el Ayuntamiento.

En estos supuestos estarían incluidos:

- Una nueva ordenación de volúmenes.
- Una modificación del viario para dar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca.
- Una modificación de alineaciones.

ANEXO N° 2: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 57.- Generalidades

Las normas de urbanización, tienen por objeto establecer las exigencias mínimas a tener en cuenta para la redacción de los proyectos de urbanización.

Artículo 58.- Red Viaria

Trazado y anchura

Los nuevos viales se diseñarán con el trazado y la anchura total con que vienen señalados en los planos correspondientes.

Las anchuras respectivas de aceras y banda de rodadura vienen expresados, para cada tipo de calle en los correspondientes planos de ordenación.

Artículo 59.- Red eléctrica

Previsiones de carga

— En zonas residenciales:

(Coef. simult. x carga) = 0,4 x 5.000 2.000 w/viv.

— En zonas comerciales 100 w/m²

— En zonas industriales 125 w/m²

Características de la red

— La red irá enterrada.

Normativa a tener en cuenta

— Se tendrá en cuenta y se justificará el cumplimiento del Reglamento de Baja Tensión y las normas particulares de la compañía suministradora.

Artículo 60.- Red de alumbrado público

Condiciones mínimas de iluminación

— Nivel de iluminación en vías principales (*) 10 lux

— Nivel de iluminación en vías secundarias (*) 5 lux

— Coeficiente de uniformidad 1/3

(*) Medido a una altura de 1 metro sobre el pavimento.

Características de la red

— La red irá enterrada.

Normativa a tener en cuenta

— Se tendrá en cuenta y se justificará el cumplimiento del Reglamento de Baja Tensión y las normas particulares de la compañía suministradora.

Artículo 61.- Red de abastecimiento de agua.

Caudales mínimos

El abastecimiento de agua garantizará los siguientes caudales mínimos:

— Viviendas 200 litros/hab./día

— Industria 3 litros/m². Edificación/día

— Riego e incendios 50 litros/hab./día

Calidad del agua

La calidad del agua será tal que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por la Jefatura Provincial de Sanidad.

Presiones

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red, será de 10 metros de columna de agua.

En el diseño, ejecución y pruebas de la red de tuberías, se tendrá en cuenta el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua.

Artículo 62.- Red de saneamiento

Caudales

El caudal a evacuar será la suma de las aguas negras y el agua de lluvia.

Para las aguas negras se tomará el mismo caudal previsto como dotación de agua potable.

Para el agua de lluvia, se tomará un caudal equivalente a 10 Litros/Hectárea/seg., multiplicado por los coeficientes correctores que figuran en la tabla siguiente:

— Zonas con edif. entre medianerías	0,6
— Zonas con edif. unifamiliar aislada	0,4
— Zona de parques y jardines	0,1

Características de la red

Los diámetros mínimos de los tubos de la red de saneamiento, serán de 30 cm, la velocidad máxima del agua a sección llena, será de 3 metros/seg. y la velocidad mínima a sección llena será de 0,5 metros/seg.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Se situarán pozos de registro a distancias no superiores a 40 metros y siempre que exista un cambio de dirección o de rasante.

Vertidos

Si el vertido no se efectuase en el colector municipal, sino en alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el adecuado sistema de depuración, cuyo proyecto tendrá que ser informado favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura.

En ningún caso, se permitirá el vertido de aguas residuales a un cauce normalmente seco, ni aún con previa depuración.

Artículo 63.- Jardinería y mobiliario urbano

Todos los espacios públicos dispondrán del adecuado ajardinamiento y mobiliario urbano, cuyo número, características y ubicación deberán contar con la aprobación del Ayuntamiento.



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

