



## CONSEJERÍA DE FOMENTO

*RESOLUCIÓN de 2 de octubre de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Pedroso de Acim.*

### ANEXO

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE PEDROSO DE ACIM

#### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO Y EFECTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PEDROSO DE ACIM

##### Artículo 1.- Objeto y ámbito.

Las Normas Subsidiarias Municipales de Pedroso de Acim tienen por objeto la ordenación urbanística de la totalidad del Término Municipal en los términos previstos por la Legislación Urbanística General, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

##### 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. 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, salvo en los casos declarados por el Ayuntamiento como ruina inminente.

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.

#### 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 2.1 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.

Pertencen 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, prestando 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 (Serie 3) (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 el TRLS 92 y sus modificaciones posteriores, 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 artículo 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 (Ver Planos de la Serie 3).

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.

### 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 TRLS 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 TRLS).

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 TRLS).

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 TRLS.

#### 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.

Se incluyen en este concepto los supuestos no incluidos en el apartado anterior. Engloba la edificación entre medianeras y la edificación agrupada o pareada.

#### 1. Edificación entre medianeras

Es la que estando construida en una única parcela, tiene uno o más de sus cerramientos exteriores en contacto con el lindero de una parcela adyacente.

### 2. Edificación agrupada o pareada

Es la que siendo medianera en uno de sus linderos, presenta condiciones de exenta respecto a uno o más de las restantes parcelas colindantes.

## 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 m<sup>2</sup> 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 garaje, y rampa de entrada a garaje.
- 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: 25%
- 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 chaflán.

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 chaflán.

En los edificios sobre solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán 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 PEDROSO DE ACIM 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 baja 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 1,20 m. En las plantas bajo cubierta utilizables para viviendas, los paramentos verticales de todas las habitaciones tendrán como mínimo 1,20 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 mas 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 <sup>2</sup> y 15,60 m <sup>3</sup>
— “ de dos camas .....	8 m <sup>2</sup> y 21,00 m <sup>3</sup>

— Cocina .....	5 m <sup>2</sup> y 13,00 m <sup>3</sup>
— Cuarto de baño .....	3 m <sup>2</sup> y 6,60 m <sup>3</sup>
— Cuarto de estar .....	10 m <sup>2</sup> y 26,00 m <sup>3</sup>

Si la cocina y el comedor constituyen una sola pieza ésta tendrá una dimensión mínima de 15 m<sup>2</sup> y 39 m<sup>3</sup> de volumen. En caso de que la vivienda entera sea una sola pieza, ésta tendrá al menos 40 m<sup>2</sup> 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.**

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.**

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.

#### 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 vdas., 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 aquel 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 PUBLICA 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 PUBLICO ADMINISTRATIVO
	I. ZONAS VERDES	
	J. ZONAS LIBRES DE USO PUBLICO	
	K. SERVICIOS PUBLICOS	SERVICIOS URBANOS INFRAESTRUCTURAS

## TÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES (ORDENANZAS)

### CAPÍTULO I. ORDENANZA N.º I. RESIDENCIAL. UNIFAMILIAR AISLADA

#### Artículo 72.- 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 73.- 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 74.- 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 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 75.- Ocupación de parcela.

30% de la superficie de la parcela.

#### Artículo 76.- 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 77.- 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 m<sup>2</sup> 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 78.- 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 m<sup>2</sup> 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 79.- Aprovechamiento.

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

#### Artículo 80.- Condiciones estéticas para los edificios.

1.- Composición

La composición será libre.

## 2.- Texturas y materiales

Todas las fachadas deberán ser revestidas, en su mayor parte, con pastas y morteros, cuya textura y color serán los tradicionales en la zona.

## 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: cumbresas, 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 2. ORDENANZA N.º 2. RESIDENCIAL. CASCO

#### Artículo 81.- 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.

En los edificios calificados con esta clave se incluyen algunos merecedores de Protección Histórico-artística para los cuales existen unas Fichas Individualizadas de Protección donde se determinan unas condiciones precisas para cualquier intervención en ellos.

Esta ordenanza es de aplicación para todos los edificios incluidos en esta clave sin perjuicio de las demás condiciones añadidas que resulten de las Fichas Individualizadas de Protección que en caso de contradicción siempre tendrán predominancia sobre éstas.

#### Artículo 82.- 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 n.º 2 - Manzana Cerrada (hasta el 100% de cada parcela).
- Zonas Libres de Uso Público (hasta el 100% de cada parcela).

#### Artículo 83.- 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 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 84.- 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.

#### Artículo 85.- 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.

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 86.- Condiciones de volumen.

##### 1. 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).

— 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 87.- Aprovechamiento.

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

#### 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 la madera en los dinteles y 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. Solamente se admitirán en el zócalo revestimientos de piedra, sin pulir y con una anchura máxima de 1 m.

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 45° 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: cumbreas, limas, etc.

Todos los elementos de superficie mayor de 1 m<sup>2</sup> 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. ORDENANZA N.º 3. ZONA LIBRE DE USO PÚBLICO NO VIARIO

### Artículo 89.- 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 90.- Usos.

1. Uso característico: Zonas libres de uso público.

2. Usos compatibles:

— Equipamientos y servicios:

- Deportivo.
- Servicios urbanos.
- Infraestructuras.

### Artículo 91.- Frente y tamaño de parcela.

No se fija.

### Artículo 92.- Ocupación de parcela.

No se fija.

### Artículo 93.- Alineaciones y retranqueos.

No se fija.

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

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



Artículo 95.- Superficie máxima edificable.

Cero.

Artículo 96.- Aprovechamiento.

Cero.

#### CAPÍTULO 4. ORDENANZA N° 4. ZONA VERDE

Artículo 97.- 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 98.- 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 99.- Frente y tamaño de parcela.

No se fija.

Artículo 100.- Ocupación de parcela.

Se establece una ocupación máxima del 5%.

Artículo 101.- Alineaciones y retranqueos.

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

Artículo 102.- Altura de edificación y número máximo de plantas.

Se fija una altura máxima de 3,5 m.

Artículo 103.- Superficie máxima edificable.

Se establece una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup> para cada zona verde.

Artículo 104.- Aprovechamiento.

El resultante de las condiciones anteriores.

#### CAPÍTULO 5. ORDENANZA N° 5. DOTACIONAL

Artículo 105.- Tipología.

Comprende los espacios destinados a edificaciones que proveen servicios de carácter público incluidos en el art. 3.4.2.3. de estas Normas y concretamente dentro del apartado H. Dotaciones Comunitarias.

Artículo 106.- Usos.

1. Uso característico: Dotaciones Comunitarias.

2. Usos compatibles:

— Zonas verdes.

— Zonas libres de uso público.

— Servicios Públicos:

• Servicios urbanos

• Infraestructuras

Artículo 107.- Frente y tamaño de parcela.

No se fija.

Artículo 108.- Ocupación de parcela.

Se establece una ocupación máxima del 50%.

Artículo 109.- Alineaciones y retranqueos.

Serán libres los retranqueos.

Artículo 110.- Altura de edificación y número máximo de plantas.

Se fija una altura máxima de 8 m.

Artículo 111.- Superficie máxima edificable.

La resultante de la aplicación del artículo siguiente.

Artículo 112.- Aprovechamiento.

Se establece un aprovechamiento de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 113.- Condiciones estéticas.

Las mismas que para la ordenanza de unifamiliar aislada.

## CAPÍTULO 6. ORDENANZA DE APLICACIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

### Artículo 114.- Grado 1 - Suelo 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 incluye también una zona de protección especial del entorno del Monasterio del Palancar. En este entorno, 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.

#### 2.- Retranqueos.

Se establece un retranqueo a linderos, para todos los usos y para todas las edificaciones, de 25 m y de 50 m para edificaciones entre sí.

Asimismo se establece una distancia mínima al suelo urbano de 100 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de techo y de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el resto.

#### 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 1 Ha de superficie. Y de 10 Ha para vivienda.

#### 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.

— Uso prohibido:

- Viviendas no agropecuarias.
- El resto de usos no relacionados como característicos o compatibles.

### Artículo 115.- Grado 2 - Suelo Protegido de Interés Agrícola.

#### 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 1 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 25 m y de 50 m para edificaciones entre sí.

Asimismo se establece una distancia mínima al suelo urbano de 100 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de techo y de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el resto.

#### 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 1 Ha de superficie. Y de 1,5 Ha para vivienda.

## 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.

— Uso prohibido:

- Viviendas no agropecuarias.
- El resto de usos no relacionados como característicos o compatibles.

## Artículo 116.- Grado 3 - Suelo 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 y a edificaciones entre sí, de 20 m.

Asimismo se establece una distancia mínima al suelo urbano de 100 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de techo y de 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el resto.

## 5.- Parcela mínima resultante de segregación.

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 1 Ha de superficie.

## 7.- Usos.

— Uso característico:

- Agrícola o ganadero.

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

- 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. 16.3 de la Ley del Suelo no estableciéndose limitaciones adicionales.

También se atenderá a lo dispuesto, en materia de vías pecuarias, en la Ley 3/1995, de 23 de marzo.

## Artículo 117.- Suelo 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.

## 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.

# 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 1 (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