



RESOLUCIÓN de 20 de julio de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fuente de Cantos, que consiste en los cambios de los títulos Séptimo, Octavo y Noveno de las Normas Urbanísticas, que pasan a denominarse respectivamente "Condiciones generales de la edificación y los usos del Suelo Urbano", "Condiciones particulares de la edificación y de los usos de Suelo Urbano" y "Condiciones generales de la edificación y de los usos del Suelo Urbanizable". (2008061028)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 20 de julio de 2006, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la disposición adicional segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y el art. 6, I, 22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo (DOE 14-03-06), por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Fuente de Cantos no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA :

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiadas.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.



A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta Resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13-7, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 20 de julio de 2006, en la Normativa Urbanística se anula el TÍTULO V (artículos 5.0.1 a 5.0.3) y se modifica el TÍTULO VII (CAPÍTULOS I a X), TÍTULO VIII (CAPÍTULOS 0, I a VI) y TÍTULO IX (CAPÍTULO I a III), que quedan redactados como sigue:

TÍTULO V (artículos 5.0.1, 5.0.2 y 5.0.3): Se anula esta normativa en la Modificación aprobada mediante la Resolución de la CUOTEX de 20-07-2006.

TÍTULO VII

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I

DEFINICIONES, TERMINOLOGÍA Y CÓMPUTO DE SUS ESPECIFICACIONES

Artículo 7.1.1. Definiciones y terminología. Cómputo de especificaciones.

A los fines referentes a las condiciones generales del suelo urbano previstos en las presentes normas urbanísticas, se definen los conceptos que se consideran básicos para el entendimiento del presente apartado, con el objeto de concretar las definiciones y terminología empleadas en sus artículos.

El significado de dichos conceptos deberá considerarse taxativo y literal, quedando definido en los siguientes artículos de este capítulo. El cómputo de las especificaciones urbanísticas referentes a los conceptos anteriores, deberá realizarse exclusivamente según las determinaciones aquí recogidas, así como en base a las condiciones que se establezcan para cada una de ellas en la ordenación específica de cada zona de suelo urbano.

De existir en este apartado de las presentes normas urbanísticas conceptos, términos o formas de cómputo que no se definan expresamente, los mismos deberán consultarse en la



legislación urbanística vigente y en las definiciones que queden recogidas en sus textos, así como en la legislación vigente de la actividad edificatoria complementaria a ésta.

Artículo 7.1.2. Definiciones urbanísticas generales.

a) Alineaciones existentes:

Son los linderos existentes que delimitan las fincas y áreas actuales con los espacios libres exteriores existentes.

b) Alineaciones oficiales:

Son los linderos que delimitan y definen las áreas y parcelas edificables y los espacios libres exteriores de uso público, (viaarios y espacios verdes). Quedarán definidas y fijadas en los correspondientes planos de estas normas.

c) Retranqueos:

Es el espacio comprendido entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y cualquier punto de los cerramientos exteriores de la edificación. Se refiere también a la distancia comprendida entre dichos cerramientos y los restantes linderos de una parcela. Sus máximos se establecerán en la ordenación específica de cada zona de suelo urbano.

Así pues, un retranqueo podrá ser cualquier paramento o cerramiento vertical (o inclinado) que aparezca en cualquier alzado principal al viario público, tanto en planta baja como en superiores, de tal forma que no se ajuste a las alineaciones designadas para la parcela en cuestión por parte del planeamiento vigente, es decir, a las alineaciones oficiales.

También se considera retranqueo todo acceso a una edificación que no se ajusta a las alineaciones oficiales y se retira más allá del espesor del cerramiento de fachada. Se intenta evitar así la proliferación de rejillas transparentes, no tradicionales en la zona, que encubren un retranqueo. Allí donde la ordenación específica, según cada zona de suelo, se establezca la prohibición de retranqueos en fachada, incluidos los accesos a las edificaciones, deberán presentar un acceso opaco en al menos un 80% de su superficie.

d) Rasantes actuales:

Se definen como las cotas de nivel existentes en cada punto de los viarios actuales del suelo urbano, concretadas a través de los perfiles longitudinales y transversales de dichas vías y referenciadas en sus acerados.

e) Rasantes oficiales:

Se definen como las cotas de nivel proyectadas para cada punto de los viarios del suelo urbano, concretadas a través de los perfiles longitudinales y transversales de dichas vías y referenciadas en sus acerados. Quedarán definidas y fijadas en los correspondientes planos de estas normas.

f) Línea de delimitación del suelo urbano:

Es la línea poligonal, imaginaria, cerrada y continua que delimita y divide el suelo considerado, por estas normas, como urbano y los suelos clasificados como urbanizables y no



urbanizables. Dicha línea se ajustará a las realidades urbanísticas existentes y al planeamiento actual en vigor, quedando su definición gráfica establecida en los correspondientes planos al efecto.

g) Edificaciones existentes:

Son todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes normas. Quedarán recogidas por el planeamiento y en su virtud se autorizarán en ellas toda clase de obras de consolidación, adecuación, reforma y rehabilitación, así como cualquier otra que suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación o cambio de uso, siempre que las mismas se ajusten a las especificaciones y previstos establecidos en las presentes normas. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, los edificios que se construyan de nueva planta en los solares resultantes del derribo, se ajustarán a las determinaciones establecidas en las presentes normas para la nueva edificación.

h) Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

Son aquellos edificios o instalaciones que, estando erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de estas normas, resultaren contrarios o fuera de planeamiento respecto a las especificaciones urbanísticas establecidas en las mismas. Esta disconformidad en la edificación respecto al planeamiento puede venir dada por incumplimientos en sus alineaciones o rasantes, por sus posibles usos incompatibles, por sus condiciones volumétricas edificadas, por sus condiciones estéticas exteriores o higiénicas. Las obras permitidas en los mismos se determinarán de forma específica en el articulado de estas normas.

Artículo 7.1.3. Definiciones para el control de la parcelación.

a) Parcelación:

Es la división simultánea o sucesiva de terrenos urbanos en dos o más partes, con el fin de realizar segregaciones de parcelas individuales y edificables. Se considerará ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación en la que las parcelas resultantes incumplan las condiciones de parcela mínima señaladas en estas normas. Además serán indivisibles las parcelas en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

1. Que sus superficies se consideren menores o iguales a las mínimas establecidas en la presente normativa según los parámetros de cada zona de suelo urbano, salvo si las partes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes, a fin de agruparlos y formar una nueva finca de dimensiones mínimas suficientes.
2. Que sus superficies se consideren menores al doble de las mínimas establecidas en la presente normativa según los parámetros de cada zona de suelo urbano, salvo si la parte sobrante de la parcela mínima se adquiriera simultáneamente por el propietario del terreno colindante, a fin de agruparlos y formar una nueva finca de dimensiones mínimas suficientes.

b) Segregación:

Es el acto por el cual se divide o separa una porción de finca o solar urbano de su matriz inicial. Dicho acto deberá estar sujeto al cumplimiento por parte de las fincas resultantes,



de la normativa urbanística vigente, tanto la incluida en estas normas como las demás que le sean de aplicación. En base a ello serán ilegales aquellas segregaciones que den como resultado fincas que de forma individual presenten un incumplimiento de estas normas en lo referente a la parcela mínima, ocupación de parcela, edificabilidad, alturas de la edificación, dimensiones de patios o diseños interiores.

c) Agrupación de parcelas:

Unión de varias parcelas edificables individuales con la finalidad de crear una mayor, de iguales condiciones urbanísticas. Solo se permitirá la agrupación de parcelas edificables individuales, bajo las condiciones definidas en la ordenación específica de cada zona de suelo urbano.

d) Parcela mínima edificable:

Es la parcela cuya superficie neta tiene dimensiones suficientes para ser considerada como solar edificable. Las parcelas históricas, es decir, aquellas que reuniendo los servicios urbanos exigibles están o hayan estado edificadas antes de la aprobación de las presentes NN.SS. 5 y a la vez estén incluidas en el último catastro de urbana vigente, tendrán la consideración de edificables con independencia de sus superficies. En la ordenación específica de cada zona se detallarán las dimensiones mínimas para las parcelas de nueva creación que, en función de la tipología edificatoria a implantar en ellas, quieran contar con la consideración de solar edificable. En los casos en que no se cumplieren los mínimos establecidos en dicha ordenación, tanto en superficie como en dimensión mínima de fachada, el Ayuntamiento podrá, previo informe favorable de sus técnicos urbanísticos, decidir para cada caso la posibilidad y conveniencia de considerar esas parcelas como solares edificables.

e) Solar edificable:

Es la superficie de suelo apta para la edificación que satisface la totalidad de los requisitos siguientes:

1. Estar clasificada como suelo urbano.
2. Cumplir las condiciones de parcela mínima exigidas.
3. Contar con los servicios públicos de acceso rodado, acera pavimentada, alumbrado público, abastecimiento de agua, abastecimiento de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.
4. Consideración de suelo urbano consolidado.

Artículo 7.1.4. Definiciones para el control de la edificabilidad.

a) Superficie edificada por planta:

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción existente en dicha planta. Su cómputo se determinará para todos los usos y zonas del suelo urbano, según lo establecido en el articulado que al respecto se incluye en el Decreto 195/1999 de "Condiciones de habitabilidad en viviendas de nueva construcción" legislado por la Junta de Extremadura, o en su defecto, las condiciones que al respecto se recojan en el articulado



que se incluya en aquella legislación por la cual sea modificado o derogado el mencionado Decreto 195/1999.

b) Superficie edificada total:

La superficie edificada total de un edificio sobre una parcela es igual a la suma de las superficies edificadas en cada una de sus plantas, contabilizadas de acuerdo con lo expresado en el artículo anterior. La superficie edificada total sobre una parcela no deberá ser nunca superior a la superficie edificable de la misma, a excepción de aquellas históricas edificadas con anterioridad a la aprobación de las presentes NN.SS.

c) Superficie no edificada:

Es la superficie continua o discontinua de una parcela edificable no ocupada por la edificación, que quedará como espacio libre interior de la misma, en forma de patios, terrazas, jardines...

d) Superficie edificable:

La superficie edificable sobre una parcela es la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máxima admitida para la misma, expresado en m^2/m^2 , por su superficie neta edificable, que es la superficie de la parcela comprendida entre sus linderos y las alineaciones oficiales. Sus máximos quedarán definidos en la ordenación específica de cada zona de suelo.

e) Volumen edificado por planta:

El volumen edificado por planta se obtendrá como resultado de multiplicar su altura de planta por la superficie edificada en la misma, calculada a través del sistema de medición de la misma establecido en estas normas.

f) Volumen edificado total:

El volumen total edificado sobre una parcela o solar por un edificio, se obtendrá como resultado de sumar el volumen edificado de cada una de las plantas que lo integran, excluyéndose los sótanos o semisótanos y las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

g) Volumen edificable:

El volumen edificable de una parcela o solar se obtendrá como resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para ello en cada zona, expresado en m^2/m^2 , por la superficie neta edificable de los mismos.

h) Ocupación de parcela:

Es la superficie de parcela neta edificable que se autoriza a ocupar en cada una de las plantas permitidas en la misma. Se medirá porcentualmente y su máximo se establecerá en la ordenación específica de cada suelo urbano. La ocupación representa el porcentaje de superficie de parcela correspondiente a la proyección horizontal de toda edificación, construcción o instalación de la parcela, incluido todo elemento constructivo. Se



calculará a partir de la proyección horizontal del plano de cubiertas. De tal forma que, elementos como escaleras exteriores ubicadas en patios interiores, también computarán al 100% en la ocupación, por lo que no podrán computar como superficie libre del patio, el cual, habrá de estar libre de todo elemento constructivo o estructural. Todo espacio accesible cubierto, como porches o terrazas cubiertas computarán al 100% en la ocupación. Se computará como superficie ocupada el 100% de todo espacio accesible cubierto de uso privativo, como porches o terrazas cubiertas, o cualquier otro elemento análogo vividero y cubierto (incluyendo porches, soportales, patios cubiertos, etc.). En el caso concreto de patios cubiertos con montera u otro acristalamiento se computará como superficie ocupada el 100%.

i) Profundidad edificable:

Es la distancia interior límite edificable de una parcela y se considerará a efectos de medición entre la línea del frente de parcela y una línea paralela a ésta que recoja toda la edificación. Sus máximos se definirán en la ordenación específica de cada zona de suelo urbano. Fuera de este límite establecido no se permitirá ningún tipo de construcción.

j) Edificabilidad de parcela:

Es la relación entre la superficie máxima edificable sobre una parcela y la superficie neta de la misma. Se expresará en m^2/m^2 y sus máximos se establecerán en la ordenación específica de cada zona de suelo urbano.

k) Edificabilidad de área:

Es la relación existente entre la superficie o volumen máximo edificable sobre un área de suelo urbano y la superficie de dicho área. Se expresará en m^2/m^2 y sus máximos se establecerán en la ordenación específica de cada zona de suelo urbano.

Artículo 7.1.5. Definiciones para el control tipológico de la edificación.

a) Tipología de la edificación:

La edificación en el suelo urbano deberá desarrollarse de acuerdo a alguna de las tipologías que a continuación se definen:

1. Edificación en Línea: Corresponde al tipo de edificación alineada a vial entre medianeras a lo largo del frente continuo de un vial, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad máxima edificable, un porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima reguladora. Es una tipología utilizada para cualquier uso del suelo, fundamentalmente para viviendas unifamiliares y plurifamiliares.
2. Edificación en Hilera: Corresponde al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada de la alineación a vial y del lindero trasero de fondo. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares.
3. Edificación Aislada: Corresponde al tipo de edificación en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan a través de una altura máxima, un índice de edificabilidad, un porcentaje máximo de ocupación y unas diferencias



mínimas a las lindes de las parcelas. Se trata de una tipología utilizada para cualquier uso, fundamentalmente equipamiento y otros usos no residenciales.

b) Regulación de tipologías:

Cualquier edificación que se realice en el suelo urbano, deberá responder a cualquiera de las tipologías definidas en el artículo anterior y a las condiciones de regulación de las características de cada tipo, en función de la ordenación específica que presente la zona donde esté ubicada. Queda absolutamente prohibida la edificación bajo cualquier otra tipología edificatoria a las definidas anteriormente.

c) Viviendas interiores:

No se autorizarán viviendas interiores de nueva planta, entendiéndose por tales aquéllas que no tengan al menos una habitación vividera con fachada y huecos de ventilación a la vía pública, al dominio público.

d) Pieza o espacio habitable o vividero:

Es aquel espacio diferenciado interior y concretamente acotado de una edificación, que se destina a la estancia usual de sus habitantes y al uso concreto principal especificado para el mismo. Cualquier espacio interior deberá, para ser habitable, cumplir las condiciones que al respecto se recogen en el articulado que se incluye en el Decreto 195/1999 de "Condiciones de habitabilidad en viviendas de nueva construcción" legislado por la Junta de Extremadura, o en su defecto, las condiciones que al respecto se recojan en el articulado que se incluya en aquella legislación por la cual sea modificado o derogado el mencionado Decreto 195/1999.

e) Sótano:

Es la parte de la edificación que presentando un uso interior concreto, se define como el espacio cuyo suelo queda bajo la rasante exterior del viario siempre que se cumpla que la cara superior de su forjado superior de techo, se mantenga como máximo a una distancia de 0,50 metros desde dicha rasante, medida en el punto medio del frente exterior de la edificación.

No podrán practicarse en sus cerramientos exteriores de fachada huecos de ningún tipo y sus especificaciones se establecerán en la ordenación específica de cada zona de suelo urbano. Los accesos a sótanos y garajes, con rasante similar a la del viario público y distinta a la de plantas superiores, computarán como una planta más en la altura global del edificio, aunque carezcan de piezas habitables. Se quiere evitar así, la edificación de una tercera planta en zonas de gran pendiente. El acceso a planta de garaje o sótano tendrá que estar a la misma rasante o cota que el forjado de la planta baja. De lo contrario, computará como una planta independiente dentro de su vertical a la hora de calcular la altura máxima de la edificación. Se intenta evitar así la construcción de tres plantas en viarios de gran pendiente, cuando lo máximo permitido son dos.

f) Semisótano:

Es la parte de la edificación con un uso interior concreto que se define como el espacio cuyo suelo queda bajo la rasante exterior del viario, siempre que se cumpla que la cara



superior de su forjado superior de techo se mantenga como máximo a una distancia de 1,00 m desde dicha rasante, medida en el punto medio del frente exterior de la edificación. Sus especificaciones se establecerán en la ordenación específica de cada zona de suelo urbano.

g) Planta baja:

Es la planta del edificio que se define en contacto con la rasante exterior del viario, presenta los accesos al mismo y aloja los usos complementarios de cada zona de suelo urbano. Sus especificaciones se establecerán en la ordenación específica de cada zona de suelo urbano.

h) Entreplanta:

Planta que, situada dentro del volumen de la planta baja de un edificio, se sitúa a nivel intermedio de la altura libre de la misma, permitiendo la utilización de subespacios creados bajo y sobre ella. Sus especificaciones se establecerán en la ordenación específica de cada zona de suelo urbano.

i) Planta tipo:

Es la planta del edificio situada toda ella por encima de la planta baja del mismo, quedando su uso unido fundamentalmente al residencial o al uso principal de dicho edificio.

j) Espacio bajo cubierta:

Es el espacio habitable ubicado sobre el forjado de la última planta de un edificio y bajo el desarrollo de las cubiertas del mismo, destinado al uso residencial o al almacenaje en forma de trastero. Su construcción no deberá implicar aumento de volumen edificado ni de las alturas máximas permitidas y deberá ajustarse a las condiciones volumétricas establecidas para el desarrollo y pendiente de las cubiertas.

Sus especificaciones se establecerán en la ordenación específica de cada zona de suelo urbano. En cualquier caso, nunca se podrá abrir ningún tipo de hueco, ni ventanas, ni lucernarios, en una cubierta inclinada en faldones de teja a menos de 3 metros de la fachada principal, aunque sí en faldones de teja secundarios, hacia el interior de la parcela.

k) Ático de almacenaje, sobrado, doblado o buhardilla:

Es el espacio no habitable ubicado sobre el forjado de la última planta de un edificio y bajo el desarrollo de las cubiertas del mismo, destinado tradicionalmente al almacenaje de aperos agrícolas y de forma reciente al almacenaje de útiles domésticos en forma de trastero. Su volumen exterior queda definido por la altura de los cerramientos exteriores de sus fachadas y por el desarrollo de las pendientes de sus cubiertas, aumentándose con su construcción el volumen total edificado y las alturas del mismo. Sus especificaciones se establecerán en la ordenación específica de cada zona de suelo urbano. En cualquier caso, nunca se podrá abrir ningún tipo de hueco, ni ventanas, ni lucernarios, en una cubierta inclinada en faldones de teja a menos de 3 metros de la fachada principal, aunque sí en faldones de teja secundarios, hacia el interior de la parcela.

**Artículo 7.1.6. Definiciones para el control de la altura de la edificación.**

a) Altura de planta:

Es la distancia existente entre las caras superiores de los dos forjados consecutivos, inferior y superior, que forman dicha planta. En el caso de las plantas bajas que no tengan forjados inferiores de separación con el terreno, la altura de planta se medirá desde la cara superior de la solera de la misma en contacto con el terreno. Sus especificaciones se establecerán en la ordenación específica de cada zona de suelo urbano.

b) Altura libre de planta:

Es la distancia existente entre la cara superior del pavimento o suelo de dicha planta, hasta la cara inferior del techo de la misma, considerándose su interior terminado. Sus especificaciones se establecerán en la ordenación específica de cada zona de suelo urbano.

c) Altura de la edificación:

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera, o en su caso del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta edificable. En edificaciones de dos plantas, la pendiente de la cubierta, en cualquier caso, deberá arrancar desde el propio forjado sin tomar más altura mediante tabiques palomeros u otro forjado. Se darán las siguientes posibilidades en función de las pendientes y rasantes de los viarios:

1. En el caso que la línea exterior de cubierta no sea paralela a la rasante de la acera, es decir, en caso de viales con pendiente, la altura de la edificación se tomará en el punto medio del frente de la parcela si éste es menor a 15 m y desde el punto medio de los dos tramos iguales en que se pueda dividir el citado frente, si el mismo sobrepasa esos 15 m.
2. Si además la parcela tiene tipología en esquina, la altura de la edificación será considerada en el frente de parcela que cuente con la mayor rasante exterior, siempre que no se sobrepasen las condiciones de limitación de alturas máximas en ningún punto.

d) Altura máxima de la edificación:

Es la máxima altura permitida para la edificación en el suelo urbano y se establecerá para cada caso a través de la ordenación específica de cada zona de suelo urbano. Quedará definida por una altura máxima en metros y por un número máximo de plantas, de forma que su cómputo se definirá por el más desfavorable de estos dos sistemas de control.

Artículo 7.1.7. Definiciones para el control higiénico y estético de la edificación.

a) Condiciones de habitabilidad en edificios residenciales:

Se definen como condiciones de habitabilidad, aquellos parámetros constructivos, arquitectónicos y formales que deben cumplir los edificios residenciales para obtener la cédula de habitabilidad y con ella el abastecimiento y enganche a los servicios generales de las instalaciones urbanas (electricidad, agua potable y alcantarillado). Estas condiciones se

definirán según lo establecido en el articulado que al respecto se incluye en el Decreto 195/1999 de "Condiciones de habitabilidad en viviendas de nueva construcción" legislado por la Junta de Extremadura, o en su defecto, las condiciones que al respecto se recojan en el articulado que se incluya en aquella legislación por la cual sea modificado o derogado el mencionado Decreto 195/1999.

b) Condiciones de ventilación e iluminación en edificios no residenciales:

Se definen como condiciones de ventilación e iluminación, aquellos parámetros constructivos, arquitectónicos y formales que deben cumplir los edificios no residenciales para garantizar según la actividad que desarrollen, la ventilación correcta y suficiente de sus espacios así como la iluminación natural de los mismos. Las mismas quedarán definidas para la iluminación por las condiciones de los patios de parcela o de manzana y por los frentes de fachada, mientras que para la ventilación se añadirán los conductos de ventilación forzada (se prohíben las chimeneas de ventilación natural) y los sistemas de ventilación industrial adaptados a las normativas vigentes.

c) Patio de parcela:

Es el espacio libre que situado dentro de la parcela o solar edificables, complementa el uso y funciones de la actividad edificada principal y abastece de iluminación y ventilación a los espacios vivideros cuya ubicación no permite su dependencia del frente de fachada a calle.

La formalización de los mismos variará en función del edificio a construir y de la tipología del mismo, pudiendo ser interiores cerrados rodeados de edificación o traseros abiertos colocados detrás del límite edificado. Sus especificaciones se establecerán en la ordenación específica de cada zona de suelo urbano y en la legislación vigente aplicable.

d) Patio de manzana:

Es el espacio libre que situado dentro de la superficie de una manzana completa edificable, complementa el uso y funciones de las actividades edificadas principales y abastece de iluminación y ventilación a los espacios vivideros cuya ubicación no permite su dependencia del frente de fachada a calle. La formalización de los mismos variará en función del edificio a construir y de la tipología del mismo y sus especificaciones se establecerán en la ordenación específica de cada zona de suelo urbano y en la legislación vigente aplicable.

e) Patios abiertos:

Se entienden por tales aquellos patios que situados en el interior de una parcela, solar o manzana edificables, presentaran uno o más de sus lados abiertos a la alineación de fachada.

f) Vuelos:

Son aquellos elementos constructivos no habitables ni vivideros de un edificio, que de forma permanente o desmontable, rebasan la alineación de la fachada de dicha edificación en cualquiera de los puntos del plano vertical de la misma. Se distinguirán varios tipos:

1. Aleros, definidos como el borde límite de los faldones de las cubiertas de una edificación que sobresalen de la alineación oficial de fachada.



2. Cornisas, definidas como el cuerpo formado por molduras que sobresaliendo de la alineación oficial de fachada de un edificio, se constituye en pieza ornamental de la misma. Pueden situarse en las líneas de planta y cubierta o en detalles de huecos y rejerías.

g) Voladizos:

Son aquellos elementos constructivos habitables y vivideros, que de forma permanente rebasan la alineación de la fachada de dicha edificación en cualquiera de los puntos del plano vertical de la misma. Se distinguirán varios tipos:

1. Balcones, definidos como estrechas plataformas que sobresalen de la fachada de un edificio junto a sus huecos de iluminación a nivel del suelo de las plantas situadas sobre la baja, usados como miradores desde sus espacios interiores y caracterizados por sus paramentos descubiertos y sus barandillas de protección.
2. Miradores, definidos como estrechas galerías en voladizo que pudiendo abarcar una o varias plantas de altura, sobresalen de la fachada de un edificio junto a sus huecos de iluminación. Pueden ser de planta rectangular o poligonal, quedan cerradas en sus frentes, sus laterales y sus cubiertas y se ejecutan con madera, hierro y cristal.
3. Cuerpos cerrados, definidos como volúmenes edificados cerrados que sobresalen en forma de voladizo de la alineación de fachada de un edificio, integrándose su espacio útil a los habitables interiores de la planta correspondiente y pudiendo o no contar con huecos de ventilación al exterior.

h) Piedra natural:

Se define como piedra natural a los efectos del texto de estas normas, la piedra granítica gris clara, que utilizada como material de acabado en fachadas exteriores, cumple con la condición de no tener ningún tratamiento superficial en sus caras vistas, es decir, no estar barnizadas, pulidas, abrillantadas, apomazadas o tratadas con cualquier proceso que transforme sus cualidades naturales. Deberá ser serrada o abujardada. Sus dimensiones mínimas serán de 60x40 cm, su disposición vertical, y sus proporciones mínimas de 3x2.

Artículo 7.1.8. Definiciones para el control de los usos del suelo.

a) Usos de la edificación:

Se define como uso de la edificación el ejercicio o actividad que de forma predominante se desarrolla en un determinado edificio, pudiendo estar complementada con otras de menor densidad o extensión y con actividades puntuales concretas.

b) Usos del suelo:

Se define como uso del suelo el ejercicio o actividad que de forma predominante se desarrolla en una determinada porción de suelo, pudiendo estar complementada con otras de menor densidad o extensión y con actividades puntuales concretas. Sus determinaciones se establecerán en la ordenación específica de cada zona de suelo urbano y urbanizable.



c) Usos del suelo principales:

Son los usos que el planeamiento considera idóneos para una zona particular y concreta de suelo, bien por las características de la actividad que desarrollan, por la implantación preexistente de los mismos o por su relación con las tipologías permitidas en dicha zona.

d) Usos del suelo complementarios:

Son los usos que el planeamiento define como complementos al uso principal de una zona particular y concreta de suelo, bien por las características idóneas de la actividad que desarrollan, por su compatibilidad con los usos preexistentes o por su relación con las tipologías permitidas en dicha zona. Salvo que las ordenanzas correspondientes a cada zona determinen otro porcentaje, la máxima edificabilidad para todos los usos complementarios se limitará al 30% de la edificabilidad total correspondiente a la zona.

e) Usos del suelo permitidos:

Son los usos que, sin ser idóneos, el planeamiento define como permisibles en una zona particular y concreta de suelo, bien por las características de la actividad que desarrollan, por su compatibilidad con los usos principales y complementarios preexistentes o por su relación con las tipologías permitidas en dicha zona.

f) Usos del suelo prohibidos:

Son los usos que el planeamiento no considera permisibles ni idóneos para una zona particular y concreta de suelo, bien por las características de la actividad que desarrollan, por la imposibilidad de complementarse con los usos preexistentes o por su falta de relación acorde con las tipologías permitidas en dicha zona.

g) Clasificación de los usos del suelo:

Para los suelos de este apartado, se considerarán como usos a implantar en ellos los siguientes tipos específicos: Residencial, terciario, industrial, equipamiento dotacional y servicios de infraestructuras.

h) Simultaneidad de usos del suelo:

En el caso que la actividad predominante en un suelo, comprendiera varios de los usos permitidos en su zona y siempre que los mismos fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que para ellos y su zona particular se especifiquen en estas normas.

i) Limitaciones generales a los usos del suelo:

Para los usos del suelo se establecen una serie de limitaciones a su compatibilidad, para evitar que la misma no altere el uso principal a implantar en cada zona. Estas son:

- Se prohíben los usos de aquellas edificaciones con destino a actividades comprendidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que no adopten las medidas correctoras necesarias para evitar sus efectos.

j) Usos actuales no conformes con el planeamiento:

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de estas normas que tengan desarrollados usos del suelo disconformes con los permitidos para la



zona particular en que se ubique, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán en ellos otras obras que las indicadas en el articulado de estas normas al efecto.

k) Transformación de usos del suelo:

Los usos a que se destine una edificación podrán transformarse siempre que se cumplan las siguientes normas específicas:

1. Para edificios e instalaciones existentes que posean un uso diferente al residencial, el Ayuntamiento podrá mantener dichos usos cuando aprecie que existan razones de interés público para ello, aún cuando no estén definidos en las ordenanzas, siempre que sea compatible con los usos dominantes del entorno y cumpla las condiciones que le fueren aplicables por los reglamentos específicos vigentes.

Si se procede al derribo y a la posterior edificación de nueva planta en uno de esos edificios existentes, se podrá mantener el uso de los mismos siempre que se apliquen las condiciones generales correspondientes a los grados, categorías y situación que para ellos se consideren asumibles y definidos en las presentes normas. En caso de realizarse un cambio de uso dentro de las condiciones anteriores, el mismo deberá ajustarse a la ordenación específica que para el mismo se establezca en el nuevo planeamiento.

2. Para edificios e instalaciones existentes que posean un uso diferente al residencial, destinados a alojar un uso residencial, como antiguas almazaras, mataderos, naves industriales... requerirán de autorización explícita, por parte del Ayuntamiento, para llevar a cabo la recalificación del terreno a residencial, y podrían llegar a calificarse como urbano no consolidado al atribuir un aprovechamiento objetivo superior al existente.
3. Para edificios destinados a alojar un uso de equipamiento comunitario, se autorizará la transformación de dicho uso cuando se haya producido el traslado del mismo a otra edificación y siempre que se encuentren cubiertas las necesidades del citado uso en el municipio. Aún así y en cualquier caso, solo se podrá transformar el tipo específico de equipamiento ubicado en el edificio, destinando el mismo o su parcela a otro uso de equipamiento comunitario.
4. Para edificios e instalaciones destinados a alojar un uso industrial, se autorizará la transformación del mismo siempre que se den alguno de los siguientes requisitos:
 - Que la actividad esté incluida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
 - Que en el edificio se incumpla alguna de las limitaciones específicas del articulado que establece el fomento de la edificación, licencias de obras, aperturas y actividades, y este defecto no sea técnicamente solventable.
 - Que se haya producido legalmente el acto económico-administrativo que conlleve a la liquidación de la actividad, como suspensión de pagos, quiebra económica...
 - Que el nuevo uso sea compatible con la zona de suelo en que se ubique el edificio y con las características constructivas del mismo.



CAPÍTULO II
DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO
USO RESIDENCIAL

Artículo 7.2.1. Definiciones y terminología.

Se define como uso residencial de un edificio o de parte del mismo, el destinado a desarrollar el lugar de residencia personal o familiar de sus habitantes, ya sea de forma permanente o temporal bajo alguna de sus diferentes tipologías. Se incluirán como de uso residencial los edificios o partes de ellos destinados a alojar usos de cocheras o garajes, siempre que los mismos se destinen a la guarda de vehículos particulares, pudiendo estar o no unidos a un edificio destinado a vivienda.

Dentro de este uso se distinguirán las siguientes tipologías de implantación residencial:

- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda bifamiliar.
- Vivienda plurifamiliar horizontal o vertical.

Artículo 7.2.2. Edificio de vivienda unifamiliar.

El edificio de vivienda unifamiliar es aquel que se desarrolla en una parcela única e independiente con acceso propio directo desde la vía pública, el cual se dota del programa y parámetros constructivos necesarios para la vida de una sola familia y que puede diseñarse según las diferentes tipologías aisladas o adosadas en línea, siendo posible su agrupación a edificios de otros usos no residenciales. Su estructura e instalaciones son independientes, pertenecen únicamente a dicha vivienda.

Artículo 7.2.3. Edificio de vivienda bifamiliar.

El edificio de vivienda bifamiliar es aquel que se desarrolla en una única parcela compartida y con acceso directo desde la vía pública, el cual aloja dos viviendas de diferentes propiedades situadas agrupadas de forma vertical, con accesos independientes y con parte de su construcción e instalaciones comunitarias.

Artículo 7.2.4. Edificio de viviendas plurifamiliar.

Edificio de viviendas plurifamiliar es aquel que se desarrolla en una única parcela compartida o varias parcelas. Aloja varias viviendas familiares independientes de diferentes propiedades, agrupadas entre sí, compartiendo una estructura continua, compatible con otros usos no residenciales terciarios, con accesos exteriores individualizado por vivienda e instalaciones independientes, y de construcción comunitaria ya que la estructura es continua.

Encontramos dos tipologías posibles dentro de las edificaciones plurifamiliares:

- Edificio de vivienda plurifamiliar horizontal.
- Edificio de vivienda plurifamiliar vertical.

**Artículo 7.2.5. Edificio de viviendas plurifamiliar horizontal.**

El edificio de viviendas plurifamiliar horizontal es aquel que se desarrolla en una única parcela compartida o varias parcelas, y con acceso directo desde la vía pública único compartido o individualizado por vivienda. Aloja varias viviendas familiares independientes de diferentes propiedades, agrupadas de forma horizontal entre si, compartiendo una estructura continua, compatible con otros usos no residenciales terciarios, con accesos exteriores individualizado por vivienda e instalaciones independientes, y de construcción comunitaria ya que la estructura es continua.

Artículo 7.2.6. Edificio de viviendas plurifamiliar vertical.

El edificio de viviendas plurifamiliar vertical es aquel que se desarrolla en una única parcela compartida y con acceso directo desde la vía pública, el cual aloja varias viviendas familiares independientes de diferentes propiedades, agrupadas de forma vertical u horizontal entre si y a la vez con edificios de otros usos no residenciales, con accesos exteriores comunes y con su construcción e instalaciones comunitarias.

CAPÍTULO III

DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

USO TERCIARIO

Artículo 7.3.1. Definiciones y terminología.

Se define como uso terciario de un edificio o parte del mismo, el destinado a desarrollar el lugar correspondiente a las actividades de servicio al público, debiéndose cumplir para cada una de ellas la legalidad específica correspondiente a cada caso. Dentro de este uso se distinguirán las siguientes categorías de implantación:

Artículo 7.3.2. Uso de Comercio.

El uso de Comercio es aquel que consiste en la acción de compra-venta de productos al por menor o de permuta de mercancías.

Artículo 7.3.2. Uso de Hostelería y turismo.

El uso de Hostelería y turismo es aquel que consiste en la acción destinada al alojamiento temporal, a la restauración en restaurantes y locales similares, al divertimento en cafeterías y bares o locales similares, y en general a la actividad turística.

Artículo 7.3.3. Uso de Instalaciones sociales recreativas.

El uso de Instalaciones sociales recreativas es aquel que consiste en la acción destinada al divertimento, ocio y culturización generales en cines, locales de asociacionismo político o cultural, teatros, bibliotecas...

Artículo 7.3.4. Uso de Oficina.

El uso de Oficina es aquel que consiste en la acción destinada al trabajo en locales de oficinas de empresas privadas, como bancos, despachos y estudios profesionales...



CAPÍTULO IV
DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO
USO DOTACIONAL y ESPACIOS LIBRES

Artículo 7.4.1. Definiciones y terminología del Uso Dotacional.

Se define como uso comunitario de un edificio o parte del mismo, con independencia de su propiedad, dominio o gestión interna, el destinado a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los núcleos urbanos y de la calidad de vida en los mismos, a través de la creación desde ellos de actividades dotacionales culturales, educativas, sanitarias, asistenciales, religiosas y deportivas, o actividades institucionales y de servicios técnicos. Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Dotacional, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público. Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Dotacional. Su ubicación y delimitación figura en los Planos de Ordenación.

Artículo 7.4.2. Condiciones de uso del Uso Dotacional.

Los Equipamientos Dotacionales con uso concreto asignado, se deberán a dicho uso, autorizándose, en casos justificados por el Ayuntamiento, el cambio de uso concreto, que necesariamente deberá ser otra categoría de Equipamiento Dotacional.

El uso de Equipamiento Dotacional incluye los siguientes tipos:

1. Comunitario.
 - A. Centros Docentes.
 - B. Deportivo.
 - C. Social.
 - C.1. Sanitario.
 - C.2. Asistencial.
 - C.3. Cultural.
2. Institucional.
 - D. Institucional.
3. Servicios técnicos, Transportes y Comunicaciones.
 - E. Servicios técnicos, Transportes y Comunicaciones.
4. Diverso.
 - F. Religioso.

Se permite el uso Residencial Unifamiliar en el tipo Comunitario, se autoriza una vivienda para guarda por cada Equipamiento Comunitario.

**Artículo 7.4.3. Condiciones de edificación del Uso Dotacional.**

Se respetarán las condiciones establecidas en este Título, Condiciones Particulares en Suelo Urbano, aplicándose a cada Equipamiento Dotacional las Condiciones Generales y las Ordenanzas Particulares de la zona en la cual estén ubicados.

Artículo 7.4.4. Definición y delimitación de los espacios Libres.

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Espacios libres de dominio público. En los planos de Ordenación se detallan las distintas áreas que conforman esta zona. Se define una zona discontinua compuesta por áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por Espacios Libres.

Los Espacios Libres se clasifican en las siguientes categorías:

- Menores: Superficie menor de 200 m² o diámetro de circunferencia inscrita menor de 12 metros.
- Áreas de Juego: Superficie entre 200 y 1.000 m² y diámetro de circunferencia inscrita entre 12 y 30 metros.
- Jardines: Superficie superior a 1.000 m² y diámetro de circunferencia inscrita superior a 30 metros.
- Sistema General.

Artículo 7.4.5. Condiciones de uso de los espacios Libres.**1. Usos permitidos:**

- Uso Principal: Espacios Libres de dominio y uso público.
- Usos Complementarios: Se permitirá la ubicación permanente de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categorías Hostelería y Turismo o Instalaciones Socio-recreativas de titularidad pública, que ocupen una superficie en planta menor al 10% de la superficie total del espacio libre de que se trate. Se podrán instalar Equipamientos o Instalaciones Socio-recreativas de titularidad privada de forma temporal, como instalaciones feriales, siempre que cuenten con la autorización municipal expresa y siempre por periodos justificados. Se permitirá la ubicación de pequeños kioskos mediante concesión administrativa municipal.

2. Usos prohibidos: Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.**Artículo 7.4.6. Condiciones de edificación en los espacios Libres.**

No se permite ningún tipo de edificación a excepción de los usos Complementarios citados en el artículo anterior. La edificación que se realice para albergar esos usos complementarios cumplirá lo indicado en las presentes Normas Urbanísticas en el artículo correspondiente.

CAPÍTULO V
DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO
USO INDUSTRIAL

Artículo 7.5.1. Definiciones y terminología.

A los efectos de estas normas, se define como uso industrial de un edificio o parte del mismo, el destinado al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluidos el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen también en este uso industrial los almacenes, entendiendo como tales, los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. De este uso se exceptuarán los almacenes anejos al uso terciario de comercios, hostelería y oficinas.

Todas las instalaciones industriales cumplirán, además de las condiciones fijadas en estas normas, todas las establecidas por la legislación sectorial vigente específica para cada caso y situación.

Artículo 7.5.2. Categorías de Industria.

Se distinguirán cuatro tipos de Categorías Industriales:

- Categoría I. Talleres artesanales.
- Categoría II. Pequeña industria compatible con la vivienda.
- Categoría III. Industria incómoda para la vivienda.
- Categoría IV. Talleres del automóvil, concesionarios y estaciones de servicio.
- Categoría V. Industria en general.
- Categoría VI. Industrias Agropecuarias y de extracción.

Artículo 7.5.3. Industria de Categoría I. Talleres artesanales.

La industria de Categoría I (o 1.^a) es aquella que responde a Talleres artesanales y comprende aquellas actividades familiares de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o en edificios agrupados e inmediatos a ellos, por no generar actividades molestas y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

Artículo 7.5.4. Industria de Categoría II. Pequeña industria compatible con la vivienda.

La industria de Categoría II (o 2.^a) es aquella que responde a Pequeña industria compatible con la vivienda y comprende aquellos talleres de servicio y pequeños almacenes que sin requerir especialización artesanal ni carácter familiar, pueden incorporarse a edificios de uso residencial o a edificios inmediatos agrupados a ellos, por no generar actividades molestas.

Artículo 7.5.5. Industria de Categoría III. Industria incómoda para la vivienda.

La industria de Categoría III (o 3.^a) es aquella que responde a Industria incómoda para la vivienda y comprende aquella industria o almacenes que, de acuerdo con el reglamento de



Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1961-2414/61), es posible admitirlas con medidas correctoras adecuadas en zonas donde existan mezclas de usos consolidados, siempre que se ajusten a las limitaciones impuestas por la legislación vigente y por estas normas en aras de la protección del medio ambiente.

En cualquier caso, quedan excluidas las insalubres y peligrosas, las cuales solo podrán implantarse como regla general a las distancias del casco urbano que marque la legislación autonómica al respecto, en ningún caso, inferior a 2.000 metros, a contar desde el perímetro del Suelo Urbano definido por la Línea de Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 7.5.6. Industria de Categoría IV. Industria incómoda para la vivienda.

La industria de Categoría IV (o 4.^a) es aquella que responde a Talleres del automóvil, concesionarios, y estaciones de servicio y comprende aquellos talleres mecánicos, concesionarios de venta, y estaciones de servicio para automóviles, desarrollados en locales destinados a la reparación, lavado, engrase, conservación y venta de los vehículos y en instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos, gasolinas, gasoil... Podrán existir edificios que comprendan todos los tipos enunciados.

Se distinguen los siguientes tipos:

- a) Concesionarios y talleres del automóvil: Los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase, así como los locales destinados a las ventas de automóviles.
- b) Estaciones de servicio: Instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: Gasolinas, gasoil.

Artículo 7.5.7. Industria de Categoría V. Industria en general.

La industria de Categoría V (o 5.^a) es aquella que responde a Industria en general y comprende aquellas industrias que, incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.

En cualquier caso, igualmente quedan excluidas las insalubres y peligrosas, y con la limitación de emplazamiento que se indica en la categoría III (o 3.^a).

Artículo 7.5.8. Industria de Categoría VI. Industrias agropecuarias y de extracción.

La industria de Categoría VI (o 6.^a) es aquella que responde a Industrias agropecuarias y de extracción y comprende aquellas industrias no situadas en Suelo Urbano, debido a sus peculiares características.

Artículo 7.5.9. Condiciones de localización y limitaciones de superficie y protección.

Todos los edificios de uso industrial incluidos en cualquiera de las seis categorías, deberán cumplir las legislaciones sectoriales vigentes respecto de las molestias originadas por su producción o desarrollo de su actividad, ya sean de ruidos o vibraciones, de contaminación



del medio ambiente, de insalubridad o peligrosidad o referentes a la tolerancia industrial. Cualquier cuestión referente a estas cuestiones deberá ser resuelta desde el cumplimiento de las legislaciones señaladas y desde el seguimiento de los procedimientos sancionadores incluidos en ellas.

Artículo 7.5.10. Condiciones de localización y limitaciones de superficie y protección.

Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales, ni posible conseguirlo en su totalidad en la mayoría de los casos, se regulan en el siguiente cuadro n.º 1.1 los usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.

a) Limitaciones por las molestias originadas por ruidos:

- Los límites máximos admitidos, de obligado cumplimiento, para el nivel sonoro emitido por las actividades industriales, son los reflejados en el cuadro adjunto n.º 1.2.
- La medición del "nivel sonoro máximo interior" se fijará en el interior de la edificación con las ventanas y huecos exteriores cerrados.

b) Limitaciones a la contaminación del medio ambiente:

- A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación no se permitirá ninguna emisión atmosférica que sobrepase los índices de Ringlemal (intensidad de la sombra de humo gris visible) y el de emisión máxima de polvo por unidad de tiempo en kg/hora.
- En ningún caso se sobrepasarán las concentraciones máximas admisibles para los contaminantes que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22/12/1972 y las Ordenes Ministeriales que desarrollan dicha Ley (Decreto 822/1975, y Ordenes 1/10/76 y 18/11/76), o legislación posterior que las modifique.
- La Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrado de la contaminación, deberá aplicarse a aquellas industrias recogidas en su Anexo I, para poder obtener la autorización ambiental integrada.
- En todos los casos en los que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes, resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en estas normas.
- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otra contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a toda clase de propiedad o que causen suciedad.

c) Tolerancia industrial.

En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, se podrán mantener los usos industriales con las siguientes limitaciones:

- Adaptación en el periodo de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente, si no las cumplen en las fechas de Aprobación Definitiva de estas Normas.
- Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia y, en general, a lo regulado por estas Normas.

**Artículo 7.5.11. Resumen de las características que deberán cumplir según su categoría.**

CUADRO N.º 1.1. Limitaciones de Superficie y Potencia.

Categoría	1ª		2ª			3ª		4ª		5ª	6ª
	A	B	A	B	C	B	C	B	C	C	D(1)
Superficie máxima m2	150	500	150	500	S.L.	1000	S.L.	500	S.L.	S.L.	S.L.
Potencia máxima C.V.	3	10	3	10	S.L.	10	S.L.	3	SL.	SL.	S.L.

* S.L.: Sin Limitación.

* 1 C.V. = 0,736 Kw.

* (1): Cumpliendo los Artículos 15, 16, y 17 de la vigente Ley del Suelo y las Normas para Suelo No Urbanizable.

CUADRO N.º 1.2. Limitaciones por las molestias originadas por ruidos.

NIVEL SONORO MÁXIMO (Decibelios)										
Categoría	<u>EXTERIOR</u>		<u>INTERIOR</u>							
	Día	Noche	<u>SITUACIÓN RELATIVA</u>							
			A		B		C		D	
			D	N	D	N	D	N	D	N
1ª, 2ª y 4ª	55	45	40	30	40	30	-	-	-	-
3ª	65	55	40	30	45	35	-	-	-	-
5ª	75	70	-	-	-	-	50	45	50	50

CAPÍTULO VI
DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO
USO DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 7.6.1. Definiciones y terminología.

Son aquellos usos implantados para acoger los servicios de infraestructuras urbanas necesarios para su correcto funcionamiento, tales como centros de transformación eléctrica, casetas o construcciones que alojen depósitos de agua.

CAPÍTULO VI
CONDICIONES PARA EL CONTROL TIPOLOGICO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 7.7.1. Sótanos (Art. 7.1.5.e).

1. Se podrá edificar en todos los edificios una sola planta de sótano o semisótano, con la limitación de no poder desarrollarse en ellos usos residenciales de vivienda, pudiendo sin embargo construirse como área de apoyo a los mismos para almacenaje o garaje interior. El acceso desde vía pública al sótano mediante rampas (que deberán ser menores del 18%) deberá tener lugar sin modificar las condiciones del dominio público y sin ocupación del mismo.
2. Las condiciones de alturas máximas o mínimas interiores de la planta sótano, las condiciones de rampa de acceso al mismo y cualquier otro parámetro que afecte a dicha planta, deberán cumplir las especificaciones del articulado que al respecto se incluye en el Decreto 195/1999 de "Condiciones de habitabilidad en viviendas de nueva construcción" legislado por la Junta, o en su defecto, las condiciones que al respecto se recojan en el articulado que se incluya en aquella legislación por la cual sea modificado o derogado el mencionado Decreto 195/1999.
3. Quedará prohibido desarrollar cualquier tipo de hueco de iluminación del sótano a fachada exterior de calle. La apertura de puertas para el acceso de vehículos, en viarios de gran pendiente, queda prohibida si se va a modificar el dominio público.
4. Se prohíbe todo tipo de uso residencial o terciario en sótanos.

Artículo 7.7.2. Semisótanos (Art. 7.1.5.f).

1. Se podrá edificar en todos los edificios una sola planta de sótano o semisótano, con la limitación de no poder desarrollarse en ellos usos residenciales de vivienda, ni terciario, pudiendo sin embargo construirse como área de apoyo a los mismos para almacenaje o garaje interior. El acceso desde vía pública al sótano mediante rampas (que deberán ser menores del 18%) deberá tener lugar sin modificar las condiciones del dominio público y sin ocupación del mismo.
2. Las condiciones de alturas máximas o mínimas interiores de la planta semisótano, las condiciones de rampa de acceso al mismo y cualquier otro parámetro que afecte a dicha planta, deberán cumplir las especificaciones del articulado que al respecto se incluye en el Decreto 195/1999 de "Condiciones de habitabilidad en viviendas de nueva construcción"



legislado por la Junta, o en su defecto, las condiciones que al respecto se recojan en el articulado que se incluya en aquella legislación por la cual sea modificado o derogado el mencionado Decreto 195/1999.

3. Quedará prohibido desarrollar cualquier tipo de hueco de iluminación del semisótano a fachada exterior de calle en los edificios incluidos en la Zona I (Residencial en casco histórico o antiguo), pudiendo practicarse huecos a fachada de calle en el resto de edificios residenciales incluidos en la Zona II (Residencial Periférico en Línea) y Zona III (Residencial en Línea con Tolerancia Industrial). Estos huecos cumplirán la condición de que su anchura deberá siempre coincidir con la del hueco inmediatamente superior de la planta baja, manteniéndose con ello los ritmos compositivos de las fachadas de los edificios. La apertura de puertas para el acceso de vehículos en viarios de gran pendiente queda prohibida si se va a modificar el dominio público.
4. Se prohíbe todo tipo de uso residencial o terciario en semisótanos.

Artículo 7.7.3. Planta baja (Art. 7.1.5.g).

1. La altura libre mínima de la planta baja para cualquier uso, será preferiblemente de 2,70 metros, en cualquier caso deberá cumplir las especificaciones del articulado que al respecto se incluye en el Decreto 195/1999 de "Condiciones de habitabilidad en viviendas de nueva construcción" legislado por la Junta de Extremadura, o en su defecto, las condiciones que al respecto se recojan en el articulado que se incluya en aquella legislación por la cual sea modificado o derogado el mencionado Decreto 195/1999.
2. La altura libre máxima de la planta baja para cualquier uso, será de 3,70 metros, a excepción de las plantas bajas de edificaciones de carácter industrial en suelo de uso global o característico residencial, en las que podrá llegar a ser de 5,30 m en sus fachadas y de 8,00 metros en sus líneas de cumbrera. En cualquier caso, las edificaciones industriales se regirán por las condiciones específicas del polígono industrial que pudiera existir.

Artículo 7.7.4. Entreplantas (Art. 7.1.5.h).

1. En las plantas bajas de edificios de carácter industrial se permitirán entreplantas, no pudiendo las mismas ocupar una superficie mayor del 50% de la superficie total de la planta y debiéndose retranquear de la alineación de fachada un mínimo de 10 metros.
2. Las alturas libres por encima y por debajo de la entreplanta no podrán ser inferiores a 2,50 m.

Artículo 7.7.5. Planta tipo (Art 7.1.5.i).

1. La altura libre mínima de una planta tipo para cualquier uso, será preferiblemente de 2.70 metros, en cualquier caso deberá cumplir las especificaciones del articulado que al respecto se incluye en el Decreto 195/1999 de "Condiciones de habitabilidad en viviendas de nueva construcción" legislado por la Junta de Extremadura, o en su defecto, las condiciones que al respecto se recojan en el articulado que se incluya en aquella legislación por la cual sea modificado o derogado el mencionado Decreto 195/1999.



2. La altura libre máxima de una planta tipo para uso residencial será de 3,20 metros.

Artículo 7.7.6. Ático de almacenaje o doblados (Art. 7.1.5.j).

1. La altura libre máxima permitida para los áticos de almacenaje construidos sobre edificios de una planta, será de 1.80 metros medidos en todas las fachadas del mismo (principal y traseras).
2. Su altura máxima de cumbrera vendrá definida por las pendientes que en cada caso desarrollen las cubiertas del ático, por las alturas de sus fachadas, por el tipo de edificación de planta baja y por la geometría de sus límites.

CAPÍTULO VIII

CONDICIONES PARA EL CONTROL DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 7.8.1. Altura máxima de la edificación (Art. 7.1.6.c).

Se permitirán para las edificaciones, en función de la zona específica en que se ubiquen y el uso que desarrollen, una altura total de:

— Para usos principales residenciales:

- Una planta y 4,00 metros de altura total.
- Una planta con ático de almacenaje y 5,00 metros de altura total.
- Dos plantas y 7,00 metros de altura total.

— Para usos principales dotacionales:

- Una planta y 4,00 metros de altura total.
- Dos plantas y 8,00 metros de altura total.

— Para usos principales industriales:

- Una planta con 5,30 metros de altura en fachada exterior y 8,00 metros en la línea de cumbrera del edificio. En cualquier caso, las edificaciones industriales se regirán por las condiciones específicas del polígono industrial que pudiera existir.

Su cómputo atenderá a las siguientes posibilidades según las pendientes y rasantes de los viarios:

1. En calles con pendiente menor del 10% no se sobrepasará la altura máxima permitida en ningún punto de la edificación, en calles de pendiente de 10 a 15% la altura de la edificación no sobrepasará en más de un 5% la altura máxima permitida, y en más de un 10% para edificaciones ubicadas en calles con pendientes mayores al 15%.
2. Se deberá cumplir que en parcelas que presenten frentes a dos calles opuestas y que estén afectadas por una pendiente de la línea interior del terreno superior al 15% (definida ésta como la línea de unión entre las rasantes de cada calle), la altura máxima de la edificación se mantendrá desde cada una de las calles hacia el interior de la parcela una profundidad igual a la mitad del fondo de dicha parcela y como máximo 20 metros. Si la



pendiente es inferior a ese 15%, la altura máxima edificable corresponderá a la menor permitida en cada una de las dos fachadas.

Artículo 7.8.2. Excepciones donde se puede superar la altura máxima de la edificación.

Se autoriza la construcción de tres plantas con una altura máxima total de la edificación de diez (10) metros en las siguientes calles y tramos urbanos:

- C/ Jesús, tramo comprendido desde la intersección de la calle Rasa hasta la calle Real.
- C/ Llerena, tramo comprendido desde el n.º 43 (edificio del Monte de Piedad) hasta la Plaza de Zurbarán.
- Plaza de Zurbarán, entera.
- Paseo de Extremadura, tramo comprendido desde el n.º 8 hasta la intersección con la C/ Nueva.
- C/ Real. En el margen del viario correspondiente a los números pares de las fincas, se autoriza la construcción de 3 plantas en el tramo comprendido entre las C/ Doctor Goyanes y Carretera de Bienvenida. En el margen del viario correspondiente a los números impares de las fincas, se autoriza la construcción de 3 plantas en el tramo comprendido entre la C/ San Isidro y el Paseo de Extremadura. Como excepción, las edificaciones de 3 plantas ya existentes en la calle Real, que queden fuera del tramo autorizado, no quedarán fuera de ordenación por altura máxima o número de plantas, aunque en caso de demolición, deberán de acogerse a la nueva altura máxima.

Artículo 7.8.3. Condiciones volumétricas del desarrollo de las cubiertas.

Las cubiertas de los edificios deberán comenzar su desarrollo desde la cara superior del forjado de la última planta construida y en todos los límites exteriores de dicha planta que se correspondan con fachadas a calle o con fachadas interiores de la edificación, de forma que no se permitirán:

1. Aumentos de volumen exterior creados por la subida en el nivel de inicio del citado desarrollo de la cubierta, los cuales buscarían mayores capacidades superficiales y volumétricas del espacio bajo cubierta.
2. Las fachadas y frentes edificados creados por encima de la altura máxima permitida en cada zona, prohibiéndose la formación de paramentos vistos como solución de diseño en las cubiertas.
3. Cualquier diseño que rompa la clasificación tipológica residencial con la subida o cambio del desarrollo tradicional de la cubierta o con la creación de fachadas por encima de las alturas máximas permitidas.

Artículo 7.8.4. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima del número de plantas máximo autorizado, solo se permitirán las construcciones que aquí se determinan, señalándose que las limitaciones de altura señaladas en el



articulado de estas normas son absolutas, es decir, que la altura determinada por el último forjado de planta se considerará límite del volumen total edificable, quedando únicamente permitidas las construcciones por encima del mismo que en este artículo se especifican.

En el caso particular de cubiertas inclinadas de edificaciones de dos o tres plantas, las pendientes deberán arrancar desde la cara superior del último forjado, para evitar la aparición de doblados y espacios bajo cubiertas.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima son:

- a) Elementos menores destinados al desarrollo de las cubiertas del edificio, así como chimeneas, antenas colectivas y pararrayos, debiendo quedar retranqueados de la alineación de fachada al menos 3 metros de distancia.
- b) Construcciones o espacios edificados destinados a alojar cuartos de maquinaria para ascensores o instalaciones y construcciones o espacios para monteras acristaladas de luz cenital, castilletes de escaleras, depósitos, máquinas de aire acondicionado, calderas, debiendo cumplir las siguientes especificaciones:
 1. Quedar retranqueados de la alineación de fachada al menos 3 metros de distancia.
 2. Tener una altura libre máxima interior de 2,60 metros en todos sus puntos, a excepción de los volúmenes de monteras cenitales en los que se realizará la siguiente limitación: la altura de sus paramentos verticales menores no superará en 30 cm el faldón de cubierta en el que se ubica. Sobre cubierta no transitable de teja deberá ubicarse paralela a la pendiente de la cubierta.
 3. Ocupar una superficie construida total no superior al 20% de la superficie edificada por la planta inmediatamente inferior, admitiéndose en todo caso una superficie máxima de ocupación de 15 m².
 4. Tener su acceso creado desde el interior de la planta inmediatamente inferior.
 5. Las monteras y huecos o ventanas ejecutadas en cubiertas no deberían ejecutarse en primera crujía o en la primera pendiente de la cubierta hacia fachada, es decir, no deberían aparecer en el alzado principal de la edificación, sí pudiendo ejecutarse en posteriores crujías o en faldones de cubierta posteriores. Pero en cualquier caso, deberán aparecer retranqueados de la alineación de fachada al menos 3 metros de distancia. Sobre cubierta no transitable de teja deberá ubicarse paralela a la pendiente de la cubierta.
- c) Los espacios bajo cubierta definidos para cada zona en el art. 7.1.5.j, siempre que sus límites interiores queden retranqueados un mínimo de 3 metros sobre la alineación de fachada.
- d) Las cubiertas transitables deberán estar retranqueadas de la alineación de fachada al menos 3 metros de distancia, mediante la ejecución de faldón inclinado de teja roja curva o mixta hacia fachada.
- e) Quedan pues prohibidas por encima de la altura máxima permitida para cada zona, las construcciones no incluidas en este artículo, como son los doblados, áticos de almacenaje, trasteros, lavaderos, escaleras vistas, otras zonas habitables...



CAPÍTULO IX

CONDICIONES PARA EL CONTROL HIGIÉNICO Y ESTÉTICO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 7.9.1. Estética y composición de las edificaciones.

Todas las obras que afecten a la edificación situada en una zona residencial o en contacto con la misma y sus usos complementarios, tanto de nueva planta como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno urbano, para lo cual deberán emplearse materiales, técnicas constructivas y proporciones arquitectónicas con el carácter de las edificaciones tradicionales.

Todos los edificios situados en una zona residencial o en contacto con la misma y sus usos complementarios, deberán guardar en su carácter general, el estilo, los elementos y los detalles de la arquitectura tradicional propia de los núcleos urbanos rurales, como salvaguarda de la arquitectura popular regional.

Se define como retranqueo (Art. 7.1.2.c) al espacio comprendido entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y cualquier punto de los cerramientos exteriores de la edificación. Se refiere también a la distancia comprendida entre dichos cerramientos y los restantes linderos de una parcela. Sus máximos se establecerán en la ordenación específica de cada zona de suelo urbano.

Así pues, un retranqueo podrá ser cualquier paramento o cerramiento vertical (o inclinado) que aparezca en cualquier alzado principal al viario público, tanto en planta baja como en superiores, de tal forma que no se ajuste a las alineaciones designadas para la parcela en cuestión por parte del planeamiento vigente, es decir, a las alineaciones oficiales.

También se considera retranqueo todo acceso a una edificación que no se ajusta a las alineaciones oficiales y se retira más allá del espesor del cerramiento de fachada. Se intenta evitar así, la proliferación de rejas transparentes, no tradicionales en la zona, que encubren un retranqueo. Allí donde la ordenación específica, según cada zona de suelo, se establezca la prohibición de retranqueos en fachada, incluidos los accesos a las edificaciones, deberán presentar un acceso opaco en al menos un 80% de su superficie.

Artículo 7.9.2. Condiciones de habitabilidad y diseño de los edificios (Art. 7.1.7.a).

Los edificios deberán diseñarse de forma que cumplan en su formalización arquitectónica, higiénica, sanitaria y de composición, las condiciones mínimas establecidas en la legislación urbanística vigente.

Esta legislación presenta en su área autonómica un cuerpo normativo extenso al que se remiten estas normas, que define entre otras, las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción, las condiciones de calidad en la vivienda, las condiciones de obtención de la cédula de habitabilidad en edificios residenciales, las condiciones higiénicas de los edificios, los parámetros de composición, superficies, ventilación y seguridad de las viviendas, así como sus características constructivas mínimas. De igual forma nos remitimos a la legislación vigente para determinar las condiciones mínimas a cumplir por los edificios de usos no residenciales.

**Artículo 7.9.3. Diseño y materiales de cubiertas.**

Las cubiertas de las edificaciones podrán diseñarse y resolverse según cubiertas inclinadas no transitables o bien mediante cubiertas planas transitables o no, debiéndose cumplir en ellas las especificaciones de los artículos de estas normas.

- En el caso de las cubiertas inclinadas, se deberán cumplir además estas especificaciones:
 1. El único material de acabado permitido en los edificios de cualquier uso será la teja cerámica de color rojo tradicional, curva o mixta según las especificaciones de cada clase de suelo. Se prohíbe el uso de teja plana o de cualquier otro material no cerámico, entre otros, se prohíbe el uso de teja de hormigón. Como excepción, se permitirá el acabado de cubiertas la chapa galvanizada prelacada en rojo para cocheras y pequeños anexos de patio, siempre que sean espacios cubiertos no vivideros ni habitables, y siempre que no presente vistas desde el viario exterior.
 2. En edificios de uso industrial de categorías 3.^a y 4.^a, y de uso de infraestructuras, se permitirá como material para el acabado de cubiertas la chapa galvanizada prelacada en rojo siempre que no presente vistas desde el viario exterior y según las especificaciones de cada clase de suelo. En suelo urbano deberán ser de color rojo, en suelo no urbanizable rojo o preferiblemente de color verde para disminuir el impacto visual.
 3. Los faldones se rematarán en los límites de la cubierta con aleros libres o mediante petos de fachada que escondan los sistemas de recogida de las aguas pluviales, quedando prohibidos en obras de planta nueva, los canalones, bajantes o sistemas de recogida de pluviales vistos que alteren la imagen tradicional del casco urbano.
 4. Los petos de fachada podrán construirse macizos de fábrica en forma de barandas ornamentales, siempre que cumplan la condición de no superar los 0,80 metros de altura en cualquiera de sus puntos, y siempre con líneas rectas horizontales, sin curvas.
 5. Los faldones inclinados de las cubiertas no podrán superar en ningún caso los 30° de pendiente en cualquiera de sus direcciones.
- En el caso de las cubiertas planas, se deberán cumplir además estas especificaciones:
 1. Sus materiales de acabado serán los que técnica y constructivamente sean recomendables en cada caso, sin que se puedan utilizar materiales reflectantes o translúcidos, ni chapas de ningún tipo.
 2. Para cubiertas planas transitables o terrazas, su ubicación en el edificio deberá cumplir que las cubiertas no se diseñen con vistas a los viarios exteriores (principales o secundarios traseros) y que cumplan la prohibición de no situarse por encima de la altura máxima permitida. Las cubiertas transitables, en edificaciones de una planta, deberán estar retranqueadas de la alineación de fachada al menos 3 metros de distancia, mediante la ejecución de faldón inclinado de teja roja curva o mixta hacia fachada (Art. 7.8.3).
 3. Toda cubierta plana deberá cumplir las mismas limitaciones respecto a sus petos de delimitación exterior, que las indicadas para los petos de cubiertas inclinadas, siempre que se cumpla lo especificado en el punto anterior.

**Artículo 7.9.4. Diseño y materiales de carpinterías y rejerías.**

La carpintería exterior de las fachadas será de madera barnizada o pintada según colores tradicionales, o bien de hierro pintado en colores tradicionales, o bien de aluminio lacado en blanco y en colores tradicionales, prohibiéndose el aluminio anodizado o en su color. También se permite el PVC lacado en blanco y en colores tradicionales. Se entienden por colores tradicionales a los efectos de estas normas, el negro, el marrón y el verde oscuro o verde carruaje.

La cerrajería exterior de las fachadas será de hierro en balcones, rejas y elementos de carpinterías, diseñadas según modelos tradicionales y armónicos, pero siempre de color negro. Podrán sobresalir de la alineación de fachada hasta 15 centímetros para conseguir recuperar formas exteriores tradicionales y remates de rejas en fábricas molduradas.

Artículo 7.9.5. Diseño de vuelos, voladizos y pretilos de protección (Art. 7.1.7.f y Art. 7.1.7.g).

Las características de diseño y proporciones de los vuelos, voladizos y pretilos de las edificaciones, estarán sometidos a las siguientes especificaciones:

1. Se permitirán únicamente voladizos en fachada, destinados a la construcción de balcones de arquitectura tradicional, y vuelos destinados por un lado a la ejecución de cornisas y bordes de cubiertas, y por otro a la ejecución de remates de carpinterías o molduraciones estéticas de fachada.
2. Los voladizos de fachada deberán estar situados a 3 metros como mínimo de la rasante de fachada y sobresaldrán de la alineación de la misma un máximo de 0,50 metros.

La suma de las longitudes totales de los voladizos de balcones o miradores tradicionales no superará la mitad de la longitud de la fachada, cada tramo no superará los 2 metros de longitud ni serán corridos a más de un hueco exterior de fachada, sus lados extremos quedarán a más de 1,00 metro de los límites medianeros de la fachada y la separación mínima entre diferentes tramos de voladizos será mayor de 0,50 metros.

Quedan prohibidos en fachada los cuerpos en voladizo cerrados, y los miradores.

3. Los vuelos destinados a cornisas y remates de cubierta podrán sobresalir un máximo de 0,30 metros de la alineación de fachada, mientras que los destinados a remates de carpinterías o a molduraciones estéticas lo harán un máximo de 0,15 metros.
4. Los pretilos de protección de balcones y azoteas tendrán una altura mínima de 0,90 metros y máxima de 1,20 metros, prohibiéndose en ellos su construcción a base de fábricas opacas o materiales prefabricados diferentes a los establecidos en los artículos de estas normas.

Artículo 7.9.6. Materiales de fachada (Art. 7.1.7.h).

Los materiales de acabado de las fachadas de las edificaciones deberán responder a los sistemas constructivos y estéticos tradicionales de la localidad, en textura, color y diseño. Deberán cumplir las siguientes especificaciones:



1. Para los acabados exteriores de las fachadas, medianeras vistas y paramentos exteriores de las edificaciones, se utilizarán los revestimientos continuos pintados de color blanco, lisos, enfoscados, pintados de blanco o encalados. Se prohíben tratamientos de fachada que distorsionen las texturas y estéticas exteriores tradicionales, que presenten terminaciones con brillo, que incluyan proyectados o imitaciones de piedra o que utilicen revestimientos ya coloreados.
2. Se permitirán acabados en relieve según técnicas tradicionales para el recercado de huecos, estando prohibido el rayado como acabado en fachada, la cual, deberá tener un acabado liso.
3. Queda prohibido el uso de todo tipo de monocapas. Solo se permitirá el uso de monocapa blanco y liso para arreglar patologías en testeros y medianeras. También se prohíbe el uso de cemento blanco hidrófugo sin pintar de blanco como terminación final del enfoscado de una edificación.
4. Se prohíbe taxativamente el uso, como acabado en fachada, de cualquier tipo de material cerámico o chapas, incluyendo las jambas y dinteles de los huecos. Se prohíbe cualquier tipo de material cerámico, azulejos, plaquetas cerámicas, ladrillos vistos en cualquiera de sus formas, terrazos, gres y cualquier material utilizado como emparchado exterior. Se prohíbe especialmente el uso del ladrillo visto o similar en zócalos o bajeras, contorno de huecos, recercados o esquinas.
5. En zócalos se permitirá el uso de la piedra natural, definida en el artículo 7.1.7.h de estas normas como granito gris claro serrado o abujardado, siempre que el mismo no supere una altura máxima de 1 metro (medida a mitad de fachada), siendo su borde superior continuo y horizontal. Las piezas de dicho zócalo tendrán forma rectangular y un tamaño mínimo de 40x60 centímetros (tamaños superiores seguirán proporciones mínimas de 2/3), y se dispondrán siempre de forma vertical. Se prohíbe especialmente el uso del ladrillo visto e imitaciones de piedra natural fabricadas a base de material cerámico.
6. Se prohíben taxativamente en fachadas exteriores el uso de colores que no sean el blanco para los recercados de huecos, cornisas, remates y molduraciones exteriores de fachada, mientras que para el zócalo, se permitirá el uso del color gris claro como alternativa al blanco o a la piedra natural. Las medianeras exteriores y fachadas secundarias que presenten vistas al viario o dominio público, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas principales de los edificios.
7. En la zona de uso industrial, se permitirán acabados exteriores con bloques aligerados de hormigón sin revestimientos continuos o prefabricados similares, siempre que los bloques sean de color exterior blanco. También se permiten las piezas de hormigón prefabricadas. En cualquier caso, para edificaciones industriales habrá que remitirse a las condiciones específicas de la zona industrial.
8. Las edificaciones no residenciales, dotacionales como el Ayuntamiento, Correos, Iglesias, centros sociales o deportivos..., podrán incorporar otro tipo de acabados y colores claros, respondiendo a los sistemas constructivos y estéticos tradicionales de la localidad, en textura, color y diseño. Aunque preferiblemente se regirán por las mismas condiciones que el residencial.

Artículo 7.9.7. Diseño de las fachadas.

El diseño general de las fachadas exteriores de los edificios, principales y secundarias, deberá cumplir una serie de limitaciones que pretenden salvaguardar la estética existente en el casco urbano y el uso de tipologías formales acordes con el entorno construido y sus formas tradicionales. Estas especificaciones serán:

1. En cada planta de la fachada, la relación que debe existir entre la suma de las anchuras de sus huecos entre la anchura total de dicha fachada, deberá ser igual o menor a 1,00/1,50.
2. Los nuevos huecos de fachada, ventanas y puertas peatonales (acceso siempre independiente del rodado), se deberán diseñar con proporciones marcadamente verticales y dinteles rectos, de forma que la relación existente entre su anchura y altura debe ser igual o mayor a 1,00/1,60. Para usos terciarios se permitirán proporciones verticales simples, salvo en las Zonas IV, V, y VI, donde las proporciones de los locales serán libres, pudiendo ser horizontales en toda su dimensión.

Si los huecos son para accesos rodados al interior de la edificación, no podrán tener una longitud mayor de 3 metros, salvo autorización expresa por parte de los servicios municipales si está justificado por la naturaleza de la actividad o la edificación, así como por las dimensiones y tipología del viario desde el que se accede. Se prohíbe en viarios con pendientes mayores de 15%. Para edificaciones plurifamiliares horizontales se recomienda un único acceso común. En cualquier caso, los accesos rodados no invadirán el acerado o dominio público con rampas pronunciadas que impidan la normal circulación de los peatones.

Si los huecos de ventana son usados en edificaciones situadas en la zona exclusiva de uso industrial, los mismos podrán tener proporciones horizontales cuya relación entre anchura y altura debe ser igual o menor a 1,20/1,00, salvo que el proceso productivo interior al edificio o las necesidades propias de la actividad industrial de que se trate, obliguen a unas proporciones libres.

3. En las fachadas de la planta baja de las edificaciones, los posibles huecos de acceso peatonal a las viviendas de plantas superiores deberán diseñarse para que sus límites exteriores se sitúen al menos a una distancia de 0,50 metros de sus medianeras laterales.
4. La separación mínima entre huecos de la fachada será de 0,50 metros.
5. Se prohíben todas las formas exteriores de huecos que no se diseñen con formas rectas incluso en sus dinteles superiores, quedando prohibidas las formas en arcos de medio punto y huecos circulares en fachada. Solo se permitirá la aparición de nuevos huecos, con dintel rebajado, si la altura de dicho arco no supera el 10% del ancho del hueco, medido desde el arranque del arco rebajado. Se prohíbe el uso de líneas curvas en el peto, paño baranda o pretil de cubierta.
6. La pintura exterior utilizada será de color blanco, en fachada principal y en el resto de paramentos exteriores, como fachadas exteriores de patios interiores o posteriores, cuya percepción desde el dominio público del suelo urbano consolidado (debido a su particular situación dentro del casco urbano), requiera de un tratamiento similar al de la fachada

principal, sobretodo en lo que se refieren a condiciones estéticas como el color o materiales. Por ello, se prohíbe el uso de chapas también en las medianeras, las cuales habrán de tener unas condiciones de acabado similares a las de fachada principal. El acabado de toda la fachada será liso.

7. Se prohíbe el uso de balaustradas y todo tipo de piezas prefabricadas como adorno de fachada, así como el uso de la escayola como elemento decorativo de fachada. Los recrecidos de huecos deberán ser de mortero, y posteriormente pintados de blanco. Se prohíbe el uso de piezas de pavés en fachadas de ámbitos residenciales, y pérgolas de cualquier material en fachada.

Artículo 7.9.8. Patios (Art. 7.1.7.c).

Los patios interiores de las edificaciones deberán cumplir, además de las indicadas en la legislación vigente, estas especificaciones:

1. Se prohíben taxativamente los patios abiertos a fachada. Así como los de manzana a fachada.
2. En general, no se podrán cubrir los patios de planta baja, salvo en los casos en que esa planta se destine a un uso diferente al residencial. En los edificios preexistentes que tengan o sobrepasen la edificabilidad máxima permitida en su zona, se mantendrá este límite como máximo no permitiéndose cubrir los patios existentes en planta baja, sea cual sea el nuevo uso a implantar.
3. Para edificios no residenciales, los patios interiores de las edificaciones deberán tener dimensiones mínimas que garanticen luces rectas de al menos 3 metros de longitud y superficies de 9 m², y que permitan inscribir en ellos una circunferencia de al menos 3 metros de diámetro.
4. Para viviendas unifamiliares, los patios interiores de las edificaciones deberán tener preferiblemente dimensiones mínimas que garanticen luces rectas de al menos 3 m de longitud y superficies de 9 m², y que permitan inscribir en ellos una circunferencia de diámetro de al menos 3 m. Para parcelas menores de 100 m² podrá disminuirse la superficie de los patios siempre que dichas dimensiones y superficies cumplan con la legislación autonómica de habitabilidad. En cualquier caso, sus condiciones cumplirán lo establecido en el articulado que al respecto se incluye en el Decreto 195/1999 de "Condiciones de habitabilidad en viviendas de nueva construcción" legislado por la Junta de Extremadura, o en su defecto, las condiciones que al respecto se recojan en el articulado que se incluya en aquella legislación por la cual sea modificado o derogado el mencionado Decreto 195/1999.
5. Para viviendas plurifamiliares, los patios interiores de las edificaciones deberán tener preferiblemente dimensiones mínimas que garanticen luces rectas de al menos 4 metros de longitud (>0,30H) y superficies de 16 m² (>H²/8), y que permitan inscribir en ellos una circunferencia de al menos 4 metros de diámetro. En cualquier caso, sus condiciones cumplirán lo establecido en el articulado que al respecto se incluye en el Decreto 195/1999 de "Condiciones de habitabilidad en viviendas de nueva construcción" legislado por la Junta de Extremadura, o en su defecto, las condiciones que al respecto se recojan en el articulado que se incluya en aquella legislación por la cual sea modificado o derogado el mencionado Decreto 195/1999.

**Artículo 7.9.9. Rótulos y anuncios publicitarios.**

Los rótulos y anuncios publicitarios se podrán colocar tan solo en fachadas quedando prohibidos en cubiertas o medianeras vistas, de forma que deberán cumplir las siguientes especificaciones:

1. Deberán estar ubicados en las plantas bajas de los edificios, siempre que la altura máxima desde la culminación del rótulo al acerado exterior sea de 3 metros.
2. Deberán estar orientados en el sentido de las fachadas, quedando prohibidos los rótulos colocados en forma de vuelos perpendiculares a las mismas si superan los 50 x 50 cm.
3. Sus dimensiones máximas deberán ser menores de 3,00 metros de longitud, su altura será menor de 60 cm y su espesor será menor de 10 cm. En función de la actividad y la edificación, los servicios urbanísticos del Ayuntamiento local podrán autorizar otras dimensiones.
4. Su diseño deberá ser supervisado por los servicios urbanísticos del Ayuntamiento local, a los que se deberá presentar modelo para su aprobación. Se recomienda a dichos servicios determinen un modelo único para los rótulos locales, que a la vez sea identificativo de la localidad y permita diversificaciones en sus límites restrictivos. En cualquier caso se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. Y en todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos.

Artículo 7.9.10. Recogida de aguas pluviales.

En las fachadas a vía pública de obras de planta nueva, queda terminantemente prohibida la ocupación del dominio público con bajantes verticales de aguas pluviales (también de residuales o mixtas). Igualmente, queda prohibida para estas obras, la evacuación a la vía pública de aguas pluviales provenientes de bajantes verticales, de forma que será obligatorio recoger esta agua y conectarlas mediante arquetas y colectores interiores al solar a la red general de alcantarillado exterior.

En las fachadas de edificaciones ya existentes, a la hora de recoger las aguas pluviales, se permitirán los bajantes exteriores como elementos de evacuación vertical (pintados de blanco) y la evacuación de sus aguas a la vía pública, siempre que ésta se realice a una altura máxima sobre el acerado de 10 cm, y perpendicular a éste.

Artículo 7.9.11. Aparatos de aire acondicionado.

Queda terminantemente prohibido la ubicación de cualquier aparato de aire acondicionado (y de igual manera las bombas de calor) en fachada, pues está prohibido la ocupación del dominio público. De igual manera, queda prohibida la evacuación del agua, producto de la condensación del aire en los aparatos de aire acondicionado, al exterior, al dominio público. Dicha agua deberá ser recogida en el interior, y deberá ser conducida a la red de saneamiento.

En cuanto a la ubicación de los aparatos de aire acondicionado, deberán ser ubicados en zonas de cubierta o patios interiores. Aunque también se permitirá su ubicación en fachadas secundarias (nunca en medianeras), que no den a viario, sino a patios posteriores, siempre y cuando no se perciba su presencia desde el viario (dominio público) próximo a la vivienda.



Tampoco se permite la ubicación de los aparatos de aire acondicionado en medianeras. En caso de imposibilidad absoluta al no darse ninguna de las condiciones anteriores, se podrá ubicar en fachada el aparato de aire acondicionado, pero embebido en un hueco, sin sobresalir de la alineación de fachada y con una rejilla de color negro y lamas horizontales que permitan la toma y extracción de aire del exterior, pero disimulando su presencia. La emisión de aire caliente al exterior se ha de realizar a una altura superior de 2 m para evitar el golpe de calor a los peatones.

Artículo 7.9.12. Placas solares.

Se ubicarán en azoteas o embebidas en los planos de cubierta. No pudiendo colocarse por encima de las cubiertas. Sobre todo si la disposición de las placas no es paralela a los faldeos de cubierta. En cualquier caso deberán presentarse retranqueadas 3 metros de fachada.

En el caso de instalaciones de generación eléctrica, no vinculadas al autoabastecimiento, y sí a la producción industrial eléctrica, para luego verterla a la red, podrán ubicarse en las cubiertas de las edificaciones, pero nunca directamente sobre el terreno, en el caso de suelo urbano o urbanizable. Sí podrá ubicarse directamente sobre el terreno en el caso del suelo no urbanizable, allí donde la normativa lo permita, pero siempre habrán de ubicarse a más de 2.000 metros de la línea de delimitación del suelo urbano.

Artículo 7.9.13. Antenas.

Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de antena en la fachada principal de la edificación. Se ubicarán en patios interiores, fachadas secundarias o cubiertas, siempre retranqueadas 3 metros de fachada.

Artículo 7.9.14. Edificaciones prefabricadas.

Se prohíbe la ejecución de edificaciones prefabricadas, fundamentalmente de madera, de tal forma que sustituyan la obra civil por dicha instalación y que puedan tener un carácter no temporal. Dicha prohibición será independiente de la clasificación del suelo.

Por otra parte sí se permitirá el uso de materiales prefabricados en las edificaciones, pero no el global de la edificación en sí, salvo en el caso marcadamente y demostradamente temporales como las casetas de obra, instalaciones feriales, instalaciones municipales u otras instalaciones análogas.

De esta forma se prohíbe la instalación de casas prefabricadas de madera tanto en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

CAPÍTULO X**CONDICIONES PARA EL CONTROL DE LOS EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN****Artículo 7.10.1. Obras en edificios e instalaciones fuera de ordenación.**

En estos edificios solamente se permitirán obras que, en general, se limiten por un lado a la recuperación de la legalidad urbanística, y por otro al mantenimiento y conservación del



inmueble. De forma concreta y según el tipo de incumplimiento de la ordenación urbanística las obras permitidas serán:

1. En edificios o instalaciones solamente afectados por nuevas alineaciones establecidas por el planeamiento, es decir, que sus alineaciones construidas queden fuera de línea respecto a las proyectadas en él, se podrán realizar pequeñas obras de reparación exigidas por la higiene y ornato de la conservación de la edificación. Quedan prohibidas por lo tanto las obras de consolidación, ampliación o aumento de volumen, reforma interior o exterior, rehabilitación y modernización de sus instalaciones, así como aquellas que incrementen el valor de expropiación de la edificación.

Se entenderán por obras de reparación exigidas por la higiene y ornato de la conservación de la edificación, aquellas que conlleven la sustitución parcial de sus elementos de cubierta siempre que no sobrepasen el 10% del total de la superficie de la misma, la reparación puntual de sus acabados interiores y exteriores, la reparación puntual y concreta de sus instalaciones y en general el adecentamiento de sus fachadas y exteriores edificados.

2. En edificios o instalaciones solamente afectados por una incompatibilidad de usos respecto a los establecidos por el planeamiento, es decir, que sus usos sean incompatibles con respecto a los determinados específicamente por el mismo para su zona de suelo urbano, se podrán realizar obras de reparación y conservación de la edificación, consolidación de sus elementos, reforma interior o exterior, rehabilitación y modernización de sus instalaciones. Quedan prohibidas las obras de ampliación, o aumento del volumen del edificio afectado.
3. En edificios o instalaciones afectados solamente por un exceso de volumen o superficie edificada respecto a los máximos permitidos por el planeamiento, es decir, aquellos cuyos parámetros de ocupación, edificabilidad y alturas son contrarios al mismo, se podrán realizar con carácter general pequeñas obras de reparación exigidas por la higiene y ornato de la conservación de la edificación, y de forma explícita, obras de consolidación, obras de reforma general y obras de rehabilitación, considerando que las mismas no se realicen en las zonas del edificio fuera de ordenación. Quedan prohibidas las obras de ampliación o aumento de los volúmenes construidos y las que se destinen a cambios de uso del edificio o de alguna de sus plantas.
4. En edificios o instalaciones solamente afectados por el incumplimiento del planeamiento en sus condiciones estéticas generales, es decir, aquellos edificios cuyos parámetros estéticos de tratamiento de materiales de cubierta y de fachada y que afectan a la composición arquitectónica general son contrarios al mismo, se podrán realizar con carácter general cualquier tipo de obras siempre que antes del inicio de las mismas, o al menos durante ellas, se cumplan las condiciones siguientes:
 - Si las obras, mayores o menores, afectan en cualquier grado a la fachada exterior del edificio o a sus medianeras con vistas desde dominio público, se deberá proceder a la recuperación y restauración de la legalidad urbanística en dichos paramentos exteriores.
 - Si las obras son mayores y afectan en cualquier grado a las cubiertas del edificio en cuestión, se deberá proceder a la recuperación y restauración de la legalidad urbanística en dichas cubiertas.



- Se exceptúan de este punto, aquellos edificios que están incluidos en la Zona II (Residencial Periférico en Línea) del suelo urbano.

El Ayuntamiento podrá determinar de manera concreta y puntual, líneas de ayuda a las labores de recuperación y restauración antes aludidas, siempre que sus servicios sociales así lo recomienden en dichos casos, en aras de proteger la igualdad social de los habitantes de la localidad.

5. Cuando en un edificio confluyan varias de las circunstancias de incompatibilidad con el planeamiento antes definidas, las obras permitidas y prohibidas se determinarán mediante la adición de las establecidas para cada caso, sumándose entre sí.

TÍTULO VIII

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 0

DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES

Artículo 8.0.1. Definiciones y terminología. Cómputo de especificaciones.

A los fines referentes a las condiciones particulares del suelo urbano previstos en las presentes normas urbanísticas, se definen los conceptos que se consideran básicos para el entendimiento del presente apartado, con el objeto de concretar las definiciones y terminología empleadas en sus artículos.

De existir en este apartado de las presentes normas urbanísticas conceptos, términos o formas de cómputo que no se definan expresamente, los mismos deberán consultarse en la legislación urbanística vigente y en las definiciones que queden recogidas en sus textos, así como en la legislación vigente de la actividad edificatoria complementaria a ésta.

Artículo 8.0.2. Definiciones urbanísticas generales.

- a) Zonificación del suelo urbano:

Es el proceso de calificación urbanística que divide y delimita las zonas de suelo urbano que presentan diferentes características y condiciones, detectadas a través del estudio de sus parámetros urbanísticos, su crecimiento histórico y sus hitos urbanísticos más relevantes. Responderá a la necesidad de regular de forma diferente las diversas zonas del suelo urbano y de dotarlas a través de estas normas de una identidad marcada y definida dentro de la globalidad, con el fin de conservar sus cualidades y corregir sus deficiencias. Dicha zonificación se ajustará a las realidades urbanísticas existentes y al planeamiento actual en vigor, quedando su definición gráfica establecida en los correspondientes planos al efecto.

- b) Líneas de Zonificación del suelo urbano:

Son las líneas poligonales, imaginarias, cerradas y continuas que delimitan y dividen el suelo considerado por estas normas como urbano en zonas de diferentes características y condiciones urbanísticas, creándose la zonificación del mismo y generando con ello diferentes calificaciones interiores de sus partes. Dicha línea se ajustará a las realidades



urbanísticas existentes y al planeamiento actual en vigor, quedando su definición gráfica establecida en los correspondientes planos al efecto.

c) Actuaciones urbanísticas:

Para el desarrollo de determinadas áreas de suelo urbano se han delimitado una serie de actuaciones urbanísticas de diferentes características (superficies, usos, intensidades, equipamientos...), entendiéndose por tales los procesos urbanísticos que permitirán que áreas o lugares urbanos sin definición urbanística, se ordenen con posterioridad a la aprobación de estas normas tras la redacción de estudios pormenorizados para los mismos, siempre que su desarrollo, ordenación y ejecución esté de acuerdo con lo establecido en dicha normativa.

Estas actuaciones podrán establecerse en forma de Unidades de Actuación (operaciones que permiten una justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento específico, mediante la redacción de estudios de detalle) y de actuaciones aisladas (actuaciones que por sus características, no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen por tanto, una ejecución directa).

d) Unidades de Actuación:

Se denominan con este nombre las zonas urbanísticas incluidas en la clasificación del suelo urbano, afectadas en su conjunto por su necesidad de regeneración y urbanización interiores. Estarán dotadas de un mismo aprovechamiento urbanístico medio, que permitirá de este modo el cumplimiento conjunto por parte de sus propietarios de los deberes y cargas resultantes de la equidistribución, cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, siempre conforme a la legislación urbanística vigente.

e) Línea de delimitación de una Unidad de Actuación:

Es la línea poligonal, imaginaria, cerrada y continua que delimita y divide zonas de actuación urbanística concretas dentro del suelo considerado por estas normas como urbano y que presentan por sus características superficiales y urbanísticas la posibilidad de su regeneración y urbanización interior. Dicha línea se ajustará a las realidades urbanísticas existentes y al planeamiento actual en vigor, quedando su definición gráfica establecida en los correspondientes planos al efecto.

f) Condiciones de equipamiento en Unidades de Actuación:

De acuerdo con lo establecido en los Art. 74, 123, 124, 125 de la Ley del Suelo LSOTEX 15/2001, los propietarios de suelo urbano incluido en una Unidad de Actuación, deberán ceder, de forma obligatoria y gratuita a los Ayuntamientos, los terrenos destinados a dotaciones públicas. Así mismo, de acuerdo con el Art. 74 citado, deberán ceder los viarios urbanizados totalmente.

La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior será la siguiente:

1. Viales (siempre de dominio público no privado):

- Ancho mínimo de calzada de viales de tráfico rodado: 6,00 metros.
- Ancho mínimo de Acerados de viales de tráfico rodado: 1,50 metros.
- Ancho mínimo de viales de tráfico peatonal: 6,00 metros.



2. Dotaciones y Sistemas de espacios libres de dominio y uso público:

- Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será, como mínimo, de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores y nunca menor del 10 por 100 de la superficie neta de la actuación.
- En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional será, como mínimo, el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

3. Aparcamientos.

- La previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de una plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores, por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m² de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.

El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo, se efectuará a partir de las compensaciones y reparcelaciones que correspondan conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos. En general, la aplicación de este artículo, en el ámbito de las Unidades de Actuación delimitadas en los Planos de Ordenación, atenderá a las características de las Unidades de Actuación de este capítulo.

En el caso de que, de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a lo módulos mínimos establecidos en el párrafo siguiente, el Ayuntamiento podrá optar o bien por su compensación en metálico de acuerdo con los índices de valoración del suelo que en ese momento tenga establecidos el propio Ayuntamiento para la adquisición de terrenos que tengan tal calificación y no constituyan patrimonio municipal del suelo, o bien por destinar dicho suelo de cesión obligatoria para otros equipamientos o para la construcción de viviendas de iniciativa municipal.

Los módulos mínimos aludidos en el párrafo anterior en cuanto a los sistemas de espacios libres de dominio y uso público serán:

- Jardines: 1.000 m² de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro.
- Áreas de juego y recreo para niños: 200 m² de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro.

Las cesiones derivadas de la aplicación de este artículo se ejecutarán a la aprobación del proyecto de parcelación o reparcelación, o del proyecto de urbanización, o edificación, en caso de no ser necesario ninguno de los dos primeros.

g) Actuaciones aisladas:

Se denominan así a aquellas actuaciones urbanísticas en las cuales no es posible la justa distribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, por lo que precisan de una



gestión directa para propiciar el desarrollo de las normas a través del sistema de actuación por expropiación, excepto en los casos en los que se establezcan convenios urbanísticos. Esta posibilidad que está definida en la legislación urbanística vigente, deberá ejecutarse desde la realización de una modificación del planeamiento, un proyecto de urbanización, en caso de nuevos viarios, o de reforma interior. La necesidad de apertura de nuevos viarios podrá inducir a la calificación de dicho suelo como suelo urbano no consolidado, por no contar con todas las infraestructuras necesarias, o por atribuir un aprovechamiento lucrativo superior al existente.

h) Edificaciones existentes:

Se denominan así a todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad a las presentes Normas, las cuales quedan recogidas por este planeamiento, y en su virtud al cual, se autorizan en ellas toda clase de obras de consolidación, reparación, mejoras y cualquier otra que no suponga incrementos de volumen, altura, ocupación o cambio de uso, a excepción de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de proceder a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas para la nueva edificación.

Las edificaciones existentes que soliciten licencia de obras deberán acometer aquellas obras, además de las solicitadas, necesarias para ajustarse a la normativa vigente. Especialmente, en lo que a color de la edificación, zócalos o bajeras, materiales de fachada o tipología de huecos se refiere, ya que son características que afectan de forma evidente a la imagen de la población.

El Ayuntamiento podrá obligar a mantener un uso actual del suelo y de la edificación, distinto del residencial, cuando aprecie que existan razones de interés público, aún cuando no esté definido en las ordenanzas y siempre que sea compatible con los usos dominantes del entorno y cumpla las condiciones que le fueren aplicables por los reglamentos específicos vigentes.

A los efectos de la nueva edificación, en el caso de mantenimiento del uso existente, se aplicarán las condiciones correspondientes a los grados, categorías y situaciones que sean asumibles de las definidas en las presentes ordenanzas. En el caso de cambio de uso por darse las condiciones anteriores, se aplicará la ordenación que corresponda según el nuevo planeamiento.

A los elementos urbanos incluidos en la categoría de Patrimonio Edificado y Espacios Urbanos de Interés, les serán de aplicación los correspondientes capítulos para la zona en que se encuentren.

i) Nuevas edificaciones:

Se denominan así, a todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con posterioridad a la aprobación de las presentes Normas y que quedan recogidas por este planeamiento. A dichas edificaciones les será de aplicación las normas generales establecidas en los Capítulos y Títulos de estas normas. En las zonas de uso característico o general residencial, las nuevas edificaciones que no respondan a dotaciones, equipamientos, usos industriales, terciarios o vivienda, como trasteros, almacenes, cocheras, garajes o espacios cubiertos análogos, deben estar vinculados al uso de vivienda.



j) Aparcamientos obligatorios:

Se denominan así a las plazas que para obras de nueva planta deberán reservarse para el aparcamiento de vehículos y que deberán estar dimensionadas por espacio mínimo de 2,20 m por 4,50 m, con acceso libre suficiente. Las plazas reservadas para minusválidos serán de 3,30 m por 4,50 m. Esta reserva será obligatoria por cada vivienda construida, pudiendo ésta situarse al aire libre en espacio público o privado (aparcamientos descubiertos dentro de las parcelas siempre que lo permitan las ordenanzas de la zona en concreto), o bien subterránea. Se exceptúa de esta obligación a la Zona I, salvo a las Unidades de Actuación incluidas en él, que deberán recoger al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo potencialmente edificable. De ellas, al menos la mitad deberán ubicarse en el exterior.

Artículo 8.0.3. Régimen del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

1. Régimen del Suelo Urbano Consolidado:

Deberá adecuarse a lo estipulado en el art. 32.2 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

1.1. Licencias de segregación o parcelación.

Se podrán conceder licencias de segregación o parcelación a todas aquellas parcelas, cuyas parcelas resultantes tras la segregación o parcelación, cumplan con las condiciones de parcela mínima según las especificaciones de cada zona.

1.2. Licencias de obra.

Se podrán conceder licencias de obra a todas aquellas parcelas que cumplan las condiciones de solar y demás requisitos establecidos por la legislación y el planeamiento vigente.

1.3. Licencias de 1.ª Ocupación y Habitabilidad.

Será requisito obligatorio e imprescindible para las compañías suministradoras de agua, electricidad y gas solicitar la, siempre preceptiva, Licencia de 1.ª Ocupación y/o Habitabilidad, o en su defecto, certificado de legalidad urbanística, por parte de los técnicos municipales, a la hora de establecer un nuevo servicio o cambiar el titular del servicio existente.

En el caso de viviendas nuevas (menos de cuatro años de antigüedad) o que hayan sufrido obras mayores en los últimos cuatro años, no se podrán conceder Licencias de Habitabilidad sin haber concedido, previa o simultáneamente, la Licencia de 1.ª Ocupación.

2. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado:

Deberá adecuarse a lo estipulado en el art. 32.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. En dicho artículo se establece lo siguiente:



El régimen urbanístico del suelo urbano para el que el planeamiento de ordenación territorial y urbanística establezca o prevea, a efectos de su ejecución, la delimitación de Unidades de Actuación urbanizadora, es el propio del suelo urbanizable.

2.1. Licencias de segregación o parcelación.

No se podrán conceder licencias de segregación o parcelación dentro de ninguna Unidad de Actuación que no haya sido desarrollada mediante Plan Parcial, Plan Especial, Programa de Ejecución o el Instrumento de planeamiento necesario establecido por la legislación o el planeamiento general, y que además tenga aprobado definitivamente el correspondiente proceso de equidistribución de beneficios y cargas (proyecto de reparcelación, junta de compensación...), por sistema de ejecución correspondiente (compensación, cooperación, expropiación).

Como excepción, sí se podrán conceder licencias de segregación para parcelas que se encuentren seccionadas por líneas de delimitación de Unidades de Actuación, aquellas que presentan parte de su ámbito dentro, y parte fuera, de una Unidad de Actuación. El fin de dicha segregación serán dos únicas parcelas resultantes, una fuera del ámbito de la Unidad de Actuación, y otra dentro de la Unidad de Actuación que deberá sufrir el proceso de equidistribución de beneficios y cargas. Las dos únicas parcelas resultantes de la segregación no tendrán porqué cumplir las condiciones de parcela mínima establecida.

2.2. Licencias de obra.

No se podrán conceder licencias de obra dentro de ninguna Unidad de Actuación que no haya sido desarrollada mediante Plan Parcial, Plan Especial, Programa de Ejecución o el Instrumento de planeamiento necesario establecido por la legislación o el planeamiento general, y que además tenga aprobado definitivamente el correspondiente proceso de equidistribución de beneficios y cargas (proyecto de reparcelación, junta de compensación...), por sistema de ejecución correspondiente (compensación, cooperación, expropiación).

Tal y como establece el art. 32.2.b, los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible su parcela o solar, el correspondiente tras el proceso equidistributivo de beneficios y cargas, y podrá autorizarse la edificación aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que quede debidamente garantizada la simultánea y completa urbanización de toda la Unidad de Actuación.

Así pues, se podrá ejecutar de forma simultánea las obras de edificación y las de urbanización, siempre que se avalen las obras de urbanización que queden por ejecutar de toda la Unidad de Actuación, o la fase correspondiente establecida.

2.3. Licencias de 1.ª Ocupación y Habitabilidad.

No se podrán conceder Licencias de 1.ª Ocupación y Habitabilidad dentro de ninguna Unidad de Actuación que no haya sido desarrollada mediante Plan Parcial, Plan Especial, Programa de Ejecución o el Instrumento de planeamiento necesario establecido por la legislación o el planeamiento general, y que además tenga aprobado definitiva-



mente el correspondiente proceso de equidistribución de beneficios y cargas (proyecto de reparcelación, junta de compensación...), por sistema de ejecución correspondiente (compensación, cooperación, expropiación).

Además, para poder conceder Licencias de 1.ª Ocupación y Habitabilidad, deberá presentar la urbanización de toda la Unidad de Actuación, o la fase correspondiente establecida, terminada y recepcionada por parte del Ayuntamiento, salvo que sea el propio Ayuntamiento el urbanizador, y las parcelas ya reúnan condición de solares.

Será requisito obligatorio e imprescindible para las compañías suministradoras de agua, electricidad y gas solicitar la, siempre preceptiva, Licencia de 1.ª Ocupación y/o Habitabilidad, o en su defecto, certificado de legalidad urbanística, por parte de los técnicos municipales, a la hora de establecer un nuevo servicio o cambiar el titular del servicio existente.

En el caso de viviendas nuevas (menos de cuatro años de antigüedad) o que hayan sufrido obras mayores en los últimos cuatro años, no se podrán conceder Licencias de Habitabilidad sin haber concedido, previa o simultáneamente, la Licencia de 1.ª Ocupación.

Todas estas condiciones son extrapolables a las condiciones de las Unidades de Actuación de suelo urbanizable, tal y como establece el art. 32.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 8.0.4. Desarrollo de las Normas Subsidiarias en suelo urbano.

El desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias en suelo urbano no requerirá de otro tipo de planeamiento salvo para las actuaciones urbanísticas de suelo urbano, delimitadas en los Planos de Ordenación, a las que se señalan específicamente las condiciones para su desarrollo.

Cuando las actuaciones urbanísticas en suelo urbano delimitadas en estas Normas comprendan terrenos de diferentes propiedades, el Planeamiento que las desarrolle comportará la redistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación.

Artículo 8.0.5. Delimitación y zonificación del suelo urbano.

Constituyen el suelo urbano los terrenos comprendidos en el interior de la línea de delimitación del suelo urbano grafiada en los Planos de Ordenación "Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo, y en los Planos de Ordenación "Calificación Urbanística y Equipamientos".

El suelo urbano está dividido en una serie de zonas que lo compartimentan e identifican y que están grafiados en los Planos de Ordenación. Dichas zonas son:

- Zona I: Residencial en Casco Histórico o Antiguo.
- Zona II: Residencial Periférico en Línea.
- Zona III: Residencial en Línea con Tolerancia Industrial.
- Zona IV: Industrial.



CAPÍTULO I
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA I –
"RESIDENCIAL EN CASCO HISTÓRICO" (O ANTIGUO).

Artículo 8.1.1. Definición y delimitación de la Zona I.

Constituyen esta zona los espacios de suelo urbano incluidos en el Casco Antiguo o Histórico, cuya delimitación corresponde a las áreas homogéneas definidas en los planos de Ordenación. Esta zona conserva una estructura urbana y arquitectónica de origen medieval, estando su edificación representada por un tipo de edificación en línea, alineada a vial y entre medianeras, encontrándose en esta zona muchas de las edificaciones que conforman el patrimonio edificado local. La ubicación y delimitación de la Zona I figura en los Planos de Ordenación.

Artículo 8.1.2: Condiciones de uso.

1. Uso Global: Residencial.
2. Usos Pormenorizados Permitidos:
 - Uso principal:
 - Residencial en línea, categoría unifamiliar o bifamiliar.
 - Usos complementarios:
 - Equipamiento dotacional.
 - Espacios libres.
 - Usos permitidos:
 - Terciario.
 - Industria
 - Categoría 1.^a (Talleres Artesanales de Actividad no molesta).
 - Categoría 2.^a (Pequeña industria no molesta compatible con la vivienda).
 - Residencial categoría plurifamiliar.
3. Usos Prohibidos:
 - Agrícola.
 - Servicios de infraestructuras y transportes.
 - Industria.
 - Categoría 3.^a (Industria incómoda para la vivienda).
 - Categoría 4.^a (Talleres del automóvil, concesionarios y estaciones de servicio).
 - Categoría 5.^a (Industria en general).
 - Categoría 6.^a (Industrias Agropecuarias y de extracción).
 - Residencial unifamiliar o plurifamiliar aislada o en hilera.

**Artículo 8.1.3. Condiciones de edificación.****1. Parcelación:**

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último catastro de urbana vigente y anterior a estas NN.SS.
- Parcela mínima: Las parcelas de nueva creación tendrán las siguientes dimensiones mínimas (cada unidad de vivienda de una edificación plurifamiliar horizontal debería cumplir las condiciones de parcela mínima):
 - Fachada: 5 metros (10 m para plurifamiliar).
 - Fondo: 15 metros.
 - Superficie: 90 m².
- Parcela máxima: Para el uso industrial se fija una parcela máxima edificable de acuerdo con lo expresado en el art. 7.1.8 de estas Normas Urbanísticas, la cual será:
 - Para las categorías 1.^a y 2.^a de 300 m².

2. Tipología edificatoria:

- Edificación en línea, alineada a vial y entre medianeras, autorizándose el uso residencial con viviendas unifamiliar y plurifamiliar, tanto horizontal como vertical, según lo expresado en el art. 7.1.8 de estas Normas Urbanísticas. Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los terciarios, los industriales y los equipamientos, quedando expresamente prohibidos los retranqueos de fachada (según art. 7.1.2.c y art. 7.9.1.) en todo su plano, incluido el acceso a la vivienda.
- Edificación aislada para edificios y usos destinados a equipamiento dotacional que podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y separado de sus linderos.

3. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (art. 7.1.4.h), excepto para las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m² en las que la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de las mismas. Se permite para el uso terciario complementario del residencial ubicado en plantas bajas, una ocupación del 100% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta una profundidad máxima que dependerá de los usos siguientes:
 - Vivienda unifamiliar o bifamiliar: todo el fondo de parcela.
 - Terciario: todo el fondo de parcela.
 - Equipamiento dotacional: todo el fondo de parcela.
 - Vivienda plurifamiliar: 20 metros.



- Otros usos: 20 metros.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: Para edificaciones con uso destinado al equipamiento dotacional, se permitirá la edificación aislada con retranqueos mínimos a fachada y linderos laterales de 3 metros.

4. Volumen:

— Altura máxima: Las alturas máximas para las edificaciones serán las siguientes (salvo las excepciones planteadas en el art. 7.8.2) medidas a la cara superior del último forjado y al faldón o arranque de cubiertas:

- Para edificaciones de una planta: 3,50 metros.
- Para edificaciones de una planta y ático de almacenaje: 5,00 metros.
- Para edificaciones de dos plantas: 7,00 metros.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

- Para edificaciones residenciales unifamiliares o plurifamiliares, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,60 m²/m². En los tramos de calles en los que se permitan tres plantas, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2,40 m²/m².
- Para edificios dotacionales y de otros usos, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,60 m²/m². En los tramos de calles en los que se permitan tres plantas, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2,40 m²/m².
- Para las parcelas inferiores a 70 m² la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2,00 m²/m². En los tramos de calles en los que se permitan tres plantas, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 3,00 m²/m².

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Actuación o zona en Estudio de Detalle: En los casos de Unidad de Actuación nuevas o no previstas en el planeamiento, la edificabilidad máxima global de la Unidad de Actuación será de 0,70 m² de techo/m² de superficie de la unidad, de lo contrario, lo que establezca el planeamiento.

5. Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de solares que impliquen apertura de nuevos viarios públicos, nunca privados, ya que la LSOTEX 15/2001 no contempla dotaciones privadas, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Actuación y de la redacción de un Programa de Ejecución, Estudio de Detalle o Plan Especial, según establezca el planeamiento y la legislación vigente. Además, se podrán considerar como suelos urbanos no consolidados, ya que los futuros solares no contemplan todos los servicios e infraestructuras necesarios para ser considerados como tales (suelo urbano consolidado), y por tanto serán susceptibles de aportar las cesiones que contempla la legislación vigente. En todo caso, cualquier modificación estructural de las NN.SS. que resultara necesaria requerirá de la aprobación definitiva de la Junta de Extremadura.



CAPÍTULO II

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA II – "RESIDENCIAL PERIFÉRICO EN LÍNEA DE EXPANSIÓN".

Artículo 8.2.1. Definición y delimitación de la Zona II.

Constituyen esta zona los espacios de suelo urbano destinados prioritariamente al uso residencial y no incluidos en la Zona I, cuya se sitúa constituye a modo de orla o corona de la inicial estructura urbana y arquitectónica de origen medieval, estando su edificación representada por un tipo de edificación en línea, alineada a vial y entre medianeras. La ubicación y delimitación de la Zona II figura en los Planos de Ordenación.

Artículo 8.2.2. Condiciones de uso.

1. Uso Global: Residencial.

2. Usos Pormenorizados Permitidos:

— Uso principal:

- Residencial en línea, categoría unifamiliar o bifamiliar.

— Usos complementarios:

- Equipamiento dotacional.
- Espacios libres.

— Usos permitidos:

- Terciario.
- Industria
Categoría 1.^a (Talleres Artesanales de Actividad no molesta).
Categoría 2.^a (Pequeña industria no molesta compatible con la vivienda).

— Residencial categoría plurifamiliar.

— Servicios de infraestructuras y transportes.

3. Usos Prohibidos:

—Agrícola.

—Industria.

Categoría 3.^a (Industria incómoda para la vivienda).

Categoría 4.^a (Talleres del automóvil, concesionarios y estaciones de servicio).

Categoría 5.^a (Industria en general).

Categoría 6.^a (Industrias Agropecuarias y de extracción).

—Residencial unifamiliar o plurifamiliar aislada o en hilera**.



****NOTA:** Con la excepción de las viviendas en hilera de la cerca "El Rastrojo", donde las viviendas unifamiliares se establecieron en hilera, entre medianeras y con un retranqueo de la alineación de 3 metros, tal y como se estableció, en su correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 8.2.3. Condiciones de edificación.

1. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último catastro de urbana vigente y anterior a estas NN.SS.
- Parcela mínima: Las parcelas de nueva creación tendrán las siguientes dimensiones mínimas (cada unidad de vivienda de una edificación plurifamiliar horizontal deberá cumplir las condiciones de parcela mínima):
 - Fachada: 6 metros.
 - Fondo: 15 metros.
 - Superficie: 125 m².
- Parcela máxima: Para el uso industrial se fija una parcela máxima edificable de acuerdo con lo expresado en el art. 7.1.8 de estas Normas Urbanísticas, la cual será:
 - Para las categorías 1.^a y 2.^a de 300 m².

2. Tipología edificatoria:

- Edificación en línea, alineada a vial y entre medianeras, autorizándose el uso residencial con viviendas unifamiliar y plurifamiliar, tanto horizontal como vertical, según lo expresado en el art. 7.1.8 de estas Normas Urbanísticas. Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los terciarios, los industriales y los equipamientos, quedando expresamente prohibidos los retranqueos de fachada (según art. 7.1.2.c y art. 7.9.1.) en todo su plano, incluido el acceso a la vivienda.
- Edificación aislada para edificios y usos destinados a equipamiento dotacional que podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y separado de sus linderos.

3. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (art. 7.1.4.h), excepto para las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m² en las que la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de las mismas. Se permite para el uso terciario complementario del residencial ubicado en plantas bajas, una ocupación del 100% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta una profundidad máxima que dependerá de los usos siguientes:
 - Vivienda unifamiliar o bifamiliar: todo el fondo de parcela.
 - Terciario: todo el fondo de parcela.



- Equipamiento dotacional: todo el fondo de parcela.
 - Vivienda plurifamiliar: 20 metros.
 - Otros usos: 20 metros.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: En la denominada "Cerca de Rastrojo" se permitirán retranqueos libres en las fachadas principales de las parcelas, siempre que la edificación continúe con la tipología en hilera permitida en el art. 8.3.2.3. Para edificaciones con uso destinado al equipamiento dotacional, se permitirá la edificación aislada con retranqueos mínimos a fachada y linderos laterales de 3 metros.

4. Volumen:

- Altura máxima: Las alturas máximas para las edificaciones serán las siguientes (salvo las excepciones planteadas en el art. 7.8.2) medidas a la cara superior del último forjado y al faldón o arranque de cubiertas:
- Para edificaciones de una planta: 3,50 m.
 - Para edificaciones de una planta y ático de almacenaje: 5,00 m.
 - Para edificaciones de dos plantas: 7,00 m.
- Edificabilidad máxima sobre parcela:
- Para edificaciones residenciales unifamiliares o plurifamiliares, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,60 m²/m². En los tramos de calles en los que se permitan tres plantas, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2,40 m²/m².
 - Para edificios dotacionales y de otros usos, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,60 m²/m². En los tramos de calles en los que se permitan tres plantas, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2,40 m²/m².
 - Para las parcelas inferiores a 70 m² la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2,00 m²/m². En los tramos de calles en los que se permitan tres plantas, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 3,00 m²/m².
- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Actuación o zona en Estudio de Detalle: En los casos de Unidad de Actuación nuevas o no previstas en el planeamiento, la edificabilidad máxima global de la Unidad de Actuación será de 0,70 m² de techo/m² de superficie de la unidad, de lo contrario, lo que establezca el planeamiento.

5. Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de solares que impliquen apertura de nuevos viarios públicos, nunca privados, ya que la LSOTEX 15/2001 no contempla dotaciones privadas, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Actuación y de la redacción de un Programa de Ejecución, Estudio de Detalle o Plan Especial, según establezca el planeamiento y la legislación vigente. Además, se podrán considerar como suelos urbanos no consolidados, ya que los futuros solares no contemplan todos los servicios e infraestructuras necesarios para ser considerados como tales (suelo urbano consolidado), y por tanto serán susceptibles de aportar las cesiones que contempla la legislación vigente. En todo caso, cualquier modificación estructural de las NN.SS. que resultara necesaria requerirá de la aprobación definitiva de la Junta de Extremadura.



CAPÍTULO III
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA III –
"RESIDENCIAL EN LÍNEA CON TOLERANCIA INDUSTRIAL"

Artículo 8.3.1. Definición y delimitación de la Zona III.

Constituyen esta zona los espacios de suelo urbano destinados prioritariamente al uso residencial y los no incluidos en la Zona I, ni en la Zona II, y se constituye también a modo de orla o corona de la inicial estructura urbana y arquitectónica, estando su edificación representada por un tipo de edificación en línea, alineada a vial y entre medianeras. La ubicación y delimitación de la Zona III figura en los Planos de Ordenación.

Artículo 8.3.2. Condiciones de uso.

1. Uso Global: Residencial.

2. Usos Pormenorizados Permitidos:

— Uso principal:

- Residencial en línea, categoría unifamiliar o bifamiliar.

— Usos complementarios:

- Equipamiento dotacional.
- Espacios libres.

— Usos permitidos:

- Terciario.
- Industria.

Categoría 1.^a (Talleres Artesanales de Actividad no molesta).

Categoría 2.^a (Pequeña industria no molesta compatible con la vivienda).

Categoría 4.^a (Talleres del automóvil, concesionarios y estaciones de servicio).

— Residencial categoría plurifamiliar y garajes.

— Servicios de infraestructuras y transportes.

3. Usos Prohibidos:

— Agrícola.

— Industria.

Categoría 3.^a (Industria incómoda para la vivienda).

Categoría 5.^a (Industria en general).

Categoría 6.^a (Industrias Agropecuarias y de extracción).

— Residencial unifamiliar o plurifamiliar aislada o en hilera.

**Artículo 8.3.3. Condiciones de edificación.****1. Parcelación:**

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último catastro de urbana vigente y anterior a estas NN.SS.
- Parcela mínima: Las parcelas de nueva creación tendrán las siguientes dimensiones mínimas (cada unidad de vivienda de una edificación plurifamiliar horizontal deberá cumplir las condiciones de parcela mínima):
 - Fachada: 6 metros.
 - Fondo: 15 metros.
 - Superficie: 125 m².
- Parcela máxima: Para el uso industrial se fija una parcela máxima edificable de acuerdo con lo expresado en el art. 7.1.8 de estas Normas Urbanísticas, la cual será:
 - Para las categorías 1.^a y 2.^a de 300 m².
 - Para la categoría 4.^a de 500 m².

2. Tipología edificatoria:

- Edificación en línea, alineada a vial y entre medianeras, autorizándose el uso residencial con viviendas unifamiliar y plurifamiliar, tanto horizontal como vertical, según lo expresado en el art. 7.1.8 de estas Normas Urbanísticas. Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los terciarios, los industriales y los equipamientos, quedando expresamente prohibidos los retranqueos de fachada (según art. 7.1.2.c y art. 7.9.1.) en todo su plano, incluido el acceso a la vivienda.
- Edificación aislada para edificios y usos destinados a equipamiento dotacional que podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y separado de sus linderos laterales.

3. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (art. 7.1.4.h), excepto para las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m² en las que la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de las mismas. Se permite para el uso terciario complementario del residencial ubicado en plantas bajas, una ocupación del 100% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta una profundidad máxima que dependerá de los usos siguientes:
 - Vivienda unifamiliar o bifamiliar: todo el fondo de parcela.
 - Terciario: todo el fondo de parcela.
 - Equipamiento dotacional: todo el fondo de parcela.



- Vivienda plurifamiliar: 20 metros.
 - Otros usos: 20 metros.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: Para edificaciones con uso destinado al equipamiento dotacional, se permitirá la edificación aislada con retranqueos mínimos a fachada y linderos laterales de 3 metros.

4. Volumen:

- Altura máxima: Las alturas máximas para las edificaciones serán las siguientes (salvo las excepciones planteadas en el art. 7.8.2) medidas a la cara superior del último forjado y al faldón o arranque de cubiertas:
- Para edificaciones de una planta: 3,50 m.
 - Para edificaciones de una planta y ático de almacenaje: 5,00 m.
 - Para edificaciones de dos plantas: 7,00 m.
- Edificabilidad máxima sobre parcela:
- Para edificaciones residenciales unifamiliares o plurifamiliares, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,60 m²/m². En los tramos de calles en los que se permitan tres plantas, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2,40 m²/m².
 - Para edificios dotacionales y de otros usos, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,60 m²/m². En los tramos de calles en los que se permitan tres plantas, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2,40 m²/m².
 - Para las parcelas inferiores a 70 m² la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2,00 m²/m². En los tramos de calles en los que se permitan tres plantas, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 3,00 m²/m².
- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Actuación o zona en Estudio de Detalle: En los casos de Unidad de Actuación nuevas o no previstas en el planeamiento, la edificabilidad máxima global de la Unidad de Actuación será de 0,70 m² de techo/m² de superficie de la unidad, de lo contrario, lo que establezca el planeamiento.

5. Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de solares que impliquen apertura de nuevos viarios públicos, nunca privados, ya que la LSOTEX 15/2001 no contempla dotaciones privadas, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Actuación y de la redacción de un Programa de Ejecución, Estudio de Detalle o Plan Especial, según establezca el planeamiento y la legislación vigente. Además, se podrán considerar como suelos urbanos no consolidados, ya que los futuros solares no contemplan todos los servicios e infraestructuras necesarios para ser considerados como tales (suelo urbano consolidado), y por tanto serán susceptibles de aportar las cesiones que contempla la legislación vigente. En todo caso, cualquier modificación estructural de las NN.SS. que resultara necesaria requerirá de la aprobación definitiva de la Junta de Extremadura.



CAPÍTULO IV
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA IV –
"INDUSTRIAL"

Artículo 8.4.1. Definición y delimitación.

Se incluyen en ella, unas áreas con uso predominantemente Industrial y que por su carácter homogéneo y consolidado conforman una zona única. Su ubicación y delimitación figura en los Planos de Ordenación.

Artículo 8.4.2. Condiciones de uso.

1. Uso Global: Industrial.

2. Usos pormenorizados permitidos:

— Uso característico:

• Industrial:

Categoría 1.^a (Talleres Artesanales de Actividad no molesta).

Categoría 2.^a (Pequeña industria no molesta compatible con la vivienda).

Categoría 3.^a (Industria incómoda para la vivienda).

Categoría 4.^a (Talleres del automóvil, concesionarios y estaciones de servicio).

Categoría 5.^a (Industria en general).

— Usos Complementarios:

• Equipamiento Dotacional.

• Espacios Libres.

— Se permiten los siguientes:

• Terciarios.

• Servicios de infraestructura y transporte.

3. Usos prohibidos:

• Agrícola.

• Industrial:

Categoría 6.^a (Industrias Agropecuarias y de extracción).

• Residencial en todas sus tipologías, a excepción de la vivienda del guarda.

Artículo 8.4.3. Condiciones de edificación.

1. Parcelación.

— Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.



- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
 - Fachada: 10 m
 - Fondo: 20 m
 - Superficie: 200 m².
- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en las presentes Normas Urbanísticas y en la legislación vigente.
 - Zona Industrial: 20.000 m².

2. Tipología edificatoria:

- Edificación en hilera, con retranqueo de 3 metros continuo en todo el plano de fachada, manteniéndose adosada a los linderos laterales medianeros. En el caso concreto de parcelas en esquina, con fachada a dos viarios, la edificación se podrá ejecutarse con retranqueo mínimo de 3 metros y máximo de 5 metros continuo en todo el plano de fachada, manteniéndose adosada a los linderos laterales medianeros. Los espacios libres obtenidos de los retranqueos de fachada podrán destinarse a aparcamientos, zonas verdes o muelles de carga y descarga, quedando prohibido usar dicho espacio como depósito de materiales o para vertido de residuos industriales. El retranqueo se formalizará mediante un cerramiento metálico de 1,50 m de altura apoyado sobre basamento macizo de 0,80 m.
- Edificación aislada, para industrias de categoría 5.^a y más de 5.000 m² de parcela, sólo en el ámbito del sector SI-1, no en la antigua UA-4, y siempre respetando las determinaciones del Plan Parcial aprobado definitivamente por la Junta de Extremadura.

3. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 100% de la superficie edificable de la parcela (art. 7.1.4.h) con la tipología de edificación en hilera y el 70% de la superficie edificable de la parcela (art. 7.1.4.h) con la tipología de edificación aislada.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: Las edificaciones aisladas se retranquearán de la alineación de fachada 5 m, y de las lindes laterales y posterior un mínimo de 5 m. Para proyectos unitarios se permite adosar los edificios en las lindes laterales, siempre que la longitud total del edificio sea inferior a 50 m.

4. Volumen:

- Altura máxima:
 - Edificios tipo nave industrial. La altura máxima será de una planta y 8 metros, medida a la arista inferior del faldón de cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura máxima de 10 metros.

De forma justificada, y previa autorización municipal, se podrá superar dicha altura siempre que el proceso productivo lo justifique. Por encima de las alturas marcadas sólo son admisibles los elementos de instalación indispensables al proceso industrial.

- Edificios de otro tipo: La altura será de dos plantas y 7,00 metros medida a la cara superior del último forjado y al faldón o arranque de cubiertas.
- Edificabilidad máxima sobre parcela: Será para los usos industriales de 1,05 m²/m².
- Edificabilidad máxima sobre parcela: Será para los usos no industriales de 1,05 m²/m².
- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Actuación, Estudio de Detalle. En el caso de Tratarse de una Unidad de Actuación de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de una Unidad será de 0,70 m² de techo por m² de superficie de la Unidad.

5. Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de solares que impliquen apertura de nuevos viarios públicos, nunca privados, ya que la LSOTEX 15/2001 no contempla dotaciones privadas, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Actuación y de la redacción de un Programa de Ejecución, Estudio de Detalle o Plan Especial, según establezca el planeamiento y la legislación vigente. Además, se podrán considerar como suelos urbanos no consolidados, ya que los futuros solares no contemplan todos los servicios e infraestructuras necesarios para ser considerados como tales (suelo urbano consolidado), y por tanto serán susceptibles de aportar las cesiones que contempla la legislación vigente. En todo caso, cualquier modificación estructural de las NNSS que resultara necesaria requerirá de la aprobación definitiva de la Junta de Extremadura.

CAPÍTULO V

RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

Artículo 8.5.1. Cuadro n.º 1. Resumen de Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano.

Denominación	Parcela mínima			Ocupación Máxima %	Altura Máxima Plantas	Edificabilidad	Edificabilidad
	Fachada m	Fondo M	Superficie m ²			máxima sobre parcela m ² /m ²	máxima sobre UA m ² /m ²
Zona I - Residencial Casco Antiguo	5	15	90	80*	2**	1,6*	0,70***
Zona II - Residencial Periférico en Línea	6	15	125	80*	2**	1,6*	0,70***
Zona III - Residencial Periférico en Línea con Tolerancia Indus.	6	15	125	80*	2**	1,6*	0,70***
Zona IV - Industrial	10	20	200	70-100	1**	1,05	0,70***



* NOTA: La ocupación máxima pasa al 100% en el caso de parcelas menores de 70 m² y en el caso de usos terciarios compatibles. En estos casos, la edificabilidad pasa de 1,6 a 2 m²/m². De igual forma en los casos de parcelas menores de 70 m² y en el caso de usos terciarios compatibles donde estén permitidas las 3 plantas de altura la edificabilidad pasa de 2,4 a 3 m²/m².

** NOTA: El número de plantas máximo será de 2 plantas, salvo que el planeamiento especifique alguna calle concreta donde pueda variar (mayor o menor), sobre todo en la zona industrial.

*** NOTA: La edificabilidad se refiere no sobre cada parcela sino a la edificabilidad sobre el conjunto de toda la Unidad de Actuación, que será del 0,70 m²/m², tal y como establece la Ley del Suelo LSOTEX 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que en su art. 74 establece esa edificabilidad para municipios de más de 2.000 habitantes y menos de 25.000.

CAPÍTULO VI

CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.

Artículo 8.6.1. Definición y clasificación.

Para el desarrollo de determinadas áreas de Suelo Urbano se han delimitado en los Planos de Ordenación, un conjunto de Actuaciones Urbanísticas de diferentes características (superficie, uso, intensidad y equipamiento). Comprenden estas Actuaciones, áreas o lugares que requieren operaciones de estudio pormenorizado y su ordenación posterior a la redacción de estas Normas Subsidiarias. Las Actuaciones Urbanísticas desarrollarán su ordenación y ejecución de acuerdo con lo establecido en el presente Capítulo.

Las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano serán:

1. Unidades de Actuación. Operaciones que permiten una justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento. Definidas pormenorizadamente en estas NNSS, se desarrollarán mediante Estudios de Detalle.
2. Actuaciones Aisladas. Se trata de aquellas actuaciones que por sus características, no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen, por tanto, una ejecución directa. Se trata, en nuestro caso, normalmente, de apertura de nuevas calles en Suelo Urbano y ordenación de las existentes.

Artículo 8.6.2. Unidades de Actuación.

Se incluyen las áreas que, constituyendo operaciones de envergadura, simplemente requieren para su desarrollo, su ordenación mediante un Estudio de Detalle y la materialización de las Cesiones, Reparcelación o Parcelación y Urbanización previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario. Las Unidades de Actuación delimitadas se desarrollan en los artículos siguientes.

Los Estudios de Detalle definidos y todos aquellos que se redacten en cualquier área del Suelo Urbano y Urbanizable, cumplirán las siguientes normas:



1. Alineaciones y rasantes: Los Estudios de Detalle las desarrollarán.
2. Volúmenes: Establecerán la ordenación de acuerdo con las Normas Generales de Edificación, las Ordenanzas Específicas para el Suelo Urbano y las Ordenanzas Particulares de la zona en que se ubiquen.

En cualquier caso se deberá fijar planimétricamente el viario rodado y peatonal destinado a uso público, y las zonas destinadas a la edificación, delimitadas por superficies y acotación de dimensiones. A cada manzana destinada a la edificación deberá asignarse el número de viviendas a efectuar sobre cada una y el número de aparcamientos privados a realizar. El Estudio de Detalle deberá contener plano de parcelación o reparcelación de las zonas destinadas a edificación.

Artículo 8.6.3. Unidades de Actuación previstas inicialmente en el planeamiento (en suelo urbano).

1. Definición. Situación y superficies:

- Situación: Área ubicada en los Planos de Ordenación.
- Definición: Zonificación y Superficie aproximada de las UA por desarrollar:

Zona I (Residencial Casco Antiguo).

- UA-1 en suelo urbano no consolidado: 22.565,57 m².

Zona II (Residencial Periférico en Línea).

- UA-2 en suelo urbano no consolidado: 7.606,92 m².

Zona III (Residencial Periférico en Línea con Tolerancia Industrial).

- UA-3 en suelo urbano no consolidado: 20.386,92 m².

Zona IV (Industrial).

- UA-4 en suelo urbano no consolidado: 42.035,89 m².

2. Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- Usos permitidos y prohibidos:

Las presentes Unidades de Actuación se regirán por las ordenanzas relativas a la Zona correspondiente según su Zonificación.

- Densidad máxima: 50 viv/Ha.

- Capacidad estimada de viviendas para las UA de carácter residencial:

Zona I (Residencial Casco Antiguo).

- UA-1: 22.565,57 m²: máx. 112 viviendas.



Zona II (Residencial Periférico en Línea).

- UA-2: 7.606,92 m²: máx. 38 viviendas.

Zona III (Residencial Periférico en Línea con Tolerancia Industrial).

- UA-3: 20.386,92 m²: máx. 102 viviendas.

- Edificabilidad máxima global del sector: 0,70 m² de techo edificado en cualquier uso/m² en las Unidades de Actuación por desarrollar.

3. Condiciones de edificación: Ordenanzas particulares:

Las presentes Unidades de Actuación se registrarán por las ordenanzas relativas a la Zona correspondiente según su Zonificación.

4. Objetivos: Consolidación y ordenación de las áreas en estudio, así como la reparcelación o parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas.

En el caso de la UA-1, según los arts. 9.3.1.1-9.3.1.7 del articulado modificado, la modificación de la alineación, por la parte norte, que corresponde a la carretera, elimina el actual cerramiento que, está situado tan sólo a 1,50 metros del borde de la carretera. El retranqueo de la alineación, en la parte norte, debe llegar, como mínimo, a la línea formada por una paralela a la carretera que pase por el transformador existente. No se permitirán segregaciones en la parcela correspondiente a la harinera, ya que uno de los objetivos de la Unidad de Actuación es la conservación del edificio y los jardines de la harinera.

5. Condiciones de Desarrollo y Ejecución:

- Figura de Planeamiento: Cada área será objeto de un único Estudio de Detalle en el caso de los suelos ordenados. En caso contrario requerirán del correspondiente Plan Especial, Programa de Ejecución, o instrumento de planeamiento necesario para su ordenación.
- Sistema de gestión: La promoción será privada si se mantiene la gestión por compensación, es decir, mientras se cumplan los plazos.
- Sistema de Actuación: Será el de Compensación, pero se pasará automáticamente a cooperación si no se cumplen los plazos de gestión y ejecución.

6. Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el art. 74 de la Ley LSOTEX 15/2001.

7. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
- Los terrenos destinados a Dotaciones, Equipamientos, Zonas Verdes y Sistemas Generales.
- El 10% del aprovechamiento lucrativo (urbanizado) resultante, como mínimo, de la Unidad de Actuación.



8. Ordenación: El régimen será similar al del suelo urbanizable ordenado.

Artículo 8.6.4. Actuaciones Aisladas.

Se trata de unidades territoriales en las cuales no es posible la justa equidistribución de beneficios y cargas. Precisan una gestión directa para propiciar el desarrollo de las Normas, realizándose aquella a través del Sistema de Expropiación. Su inclusión en el Planeamiento se prevé en la Ley del Suelo, y 84 del Reglamento de Planeamiento y se desarrollará mediante Proyecto de Urbanización.

Se trata de cualquier posible y futura operación de apertura de nuevo viario en Suelo Urbano.

Esta actuación se gestionará,

- Mediante la inclusión en una Unidad de Actuación, que así se convenga, la cual modificará su delimitación pasando a ser discontinua.
- Mediante su Ejecución Directa por el sistema de Expropiación Forzosa.
- Mediante convenio urbanístico.

TÍTULO IX

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

DEFINICIONES, TERMINOLOGÍA Y CÓMPUTO DE SUS ESPECIFICACIONES

Artículo 9.1.1. Definiciones y terminología. Cómputo de especificaciones.

A los fines referentes a las condiciones generales del suelo urbanizable previstos en las presentes normas urbanísticas, se definen los conceptos que complementados con los definidos para el suelo urbano, se consideran básicos para el entendimiento del presente apartado, con el objeto de concretar las definiciones y terminología empleadas en sus artículos.

El significado de dichos conceptos deberá considerarse taxativo y literal, quedando definido en los siguientes artículos de este capítulo. El cómputo de las especificaciones urbanísticas referentes a los conceptos anteriores, deberá realizarse exclusivamente según las determinaciones aquí recogidas, así como en base a las condiciones que se establezcan para cada una de ellas en la ordenación específica de cada sector de suelo urbanizable.

De existir en este apartado de las presentes normas urbanísticas conceptos, términos o formas de cómputo que no se definan expresamente, los mismos deberán consultarse en la legislación urbanística vigente y en las definiciones que queden recogidas en sus textos, así como en la legislación vigente de la actividad edificatoria complementaria a ésta.

Artículo 9.1.2. Definiciones urbanísticas generales.

- Líneas de delimitación del suelo urbanizable:

Son las líneas poligonales, imaginarias, cerradas y discontinuas que divididas en varios tramos, delimitan y dividen el suelo considerado, por estas normas, como urbanizable y



los suelos clasificados como urbanos y no urbanizables. Dicha línea se dividirá y ajustará a las realidades urbanísticas existentes, al planeamiento actual en vigor y a las previsiones de desarrollo urbanístico del casco consolidado, quedando su definición gráfica establecida en los correspondientes planos al efecto.

— Zonificación del suelo urbanizable:

Es el proceso de calificación urbanística que divide y delimita las zonas de suelo urbanizable que presentan diferentes características y condiciones, definidas y numeradas de forma equivalente a las de suelo urbano y con similares parámetros urbanísticos a los determinados para ellas. Responderá a la necesidad de regular de forma diferente las diversas zonas del suelo urbanizable y de dotarlas a través de estas normas de una identidad marcada y definida dentro de la globalidad, quedando su definición gráfica establecida en los correspondientes planos al efecto.

— Sectores de suelo urbanizable:

Se definen así las áreas y unidades de suelo que se clasifican como aptas para urbanizar y se consideran focos del crecimiento urbanístico futuro para el suelo urbano, bien por las necesidades establecidas en el planeamiento, por sus condiciones urbanísticas favorables, por sus capacidades superficiales o por sus características físicas concretas. Serán objeto de la redacción de un Plan Parcial de ordenación interior que los incluya en el suelo urbano, en el que se definirán de forma concreta sus determinaciones urbanísticas, usos globales e intensidades diferenciadas. Su definición gráfica quedará establecida en los correspondientes planos al efecto.

— Incumplimiento de plazos de ejecución de los Planes Parciales o Programas de Ejecución:

En caso de incumplimiento por parte de los propietarios de los terrenos urbanizables, de los plazos fijados por estas normas en sus epígrafes correspondientes para el desarrollo y ejecución de los planes parciales de ordenación de cada sector y para la adquisición de las facultades urbanísticas sobre sus predios, el ayuntamiento local podrá:

- Por oficio iniciar el expediente de modificación de las normas subsidiarias en la zona ocupada por el sector o el Plan Parcial, con el objeto de reclasificar y recalificar el suelo de acuerdo con las necesidades del municipio, sin que ello suponga ningún tipo de indemnización para el propietario de los terrenos.
- Igualmente y en base a la legislación urbanística vigente podrá dictar resolución administrativa expresa de incumplimiento de los deberes urbanísticos, decidiendo sobre la expropiación o la sujeción al régimen de venta forzosa.

— Incumplimiento de los deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos:

En el caso de incumplimiento de los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o por la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno a través de su inclusión en el registro de solares y terrenos sin urbanizar, en caso de existir el mismo y de acuerdo con la legislación urbanística vigente.



— Costes de urbanización:

Los propietarios de los terrenos de suelo urbanizable, deberán abonar los costes de urbanización señalados en la legislación urbanística vigente así como los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye la actuación, en la forma y cuantía que se establezca en el Plan Parcial definitivamente aprobado para la ordenación del sector correspondiente.

— Condiciones de la ordenación y de las infraestructuras:

En la documentación gráfica de estas Normas Subsidiarias, figura la ordenación general de los sectores de suelo urbanizable, la situación de los viarios, equipamientos y espacios libres, entendida como la idónea para la configuración general de la trama urbana. El resto de parcelas destinadas a otro tipo de cesiones así como posibles modificaciones en la situación de las cesiones, se fijará de común acuerdo con el Ayuntamiento a la hora de la aprobación de cada Plan Parcial de ordenación.

Las infraestructuras necesarias interiores y las exteriores de cada sector para la conexión a las redes generales, quedan situadas en estas normas y se definirán de forma concreta en cada Plan Parcial, ya que por la situación de los diferentes sectores existen diversas alternativas para el establecimiento de las citadas redes.

— Condiciones de la urbanización:

Las características técnicas de los materiales del mobiliario urbano de la Urbanización se fijará de común acuerdo con el Ayuntamiento, especialmente en el alumbrado público, quedando totalmente prohibidas las luminarias esféricas y aquellas que produzcan excesiva contaminación lumínica. De igual modo, la disposición de las farolas deberá quedar fuera de los 1,5 metros del acerado, anchura LIBRE mínima del acerado. Se recomienda ampliar el acerado.

— Aprovechamiento urbanístico:

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos incluidos en los sectores de suelo apto para urbanizar, será el que marque la legislación urbanística vigente en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución referentes a dicho sector.

— Régimen jurídico transitorio:

En tanto no se aprueben definitivamente los Planes Parciales de ordenación de cada sector de suelo urbanizable o los Programas de Ejecución necesarios según la Ley 15/2001, el régimen jurídico a aplicar a los terrenos incluidos en los límites de los mismos, será el correspondiente al suelo no urbanizable.

Artículo 9.1.3. Determinaciones de carácter general. Ejecución.

1. Para la ejecución de cualquier tipo de urbanización, sea de promoción pública o privada, será preceptiva la elaboración del correspondiente proyecto y su aprobación por el organismo competente.



En ningún caso las actuaciones urbanizadoras podrán alterar las condiciones y determinaciones que sobre clasificación y ordenación urbanística se establecen en las Normas, salvo estudio suficientemente justificado y aprobado por la autoridad competente.

Los Proyectos y Obras necesarias para llevar a cabo la urbanización estarán sujetos a lo dispuesto en las presentes Normas.

2. En el Suelo No Urbanizable no se permite ningún tipo de actuación urbanizadora, salvo las actuaciones tramitadas con arreglo a la Formativa contenida en las Normas Subsidiarias.

CAPÍTULO II

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA

Artículo 9.2.1. Tipos de vías.

1. En cuanto a la ordenación y jerarquización viaria a efectos de la urbanización y ordenación del sistema se distinguen los siguientes tipos de vías y situaciones:
 - a) Autovías, carreteras y travesías: se refiere a aquellas vías que responden estrictamente a las especificaciones de la legislación vigente en materia de carreteras.
 - b) Vías urbanas: se refiere a aquellas vías que no están comprendidas en las anteriores, se localizan en el medio urbano consolidado o de futura ocupación. Se hace distinción entre vías existentes y de futura ejecución y entre vías de tráfico rodado o peatonal.
 - c) Caminos y vías agropecuarias: se refiere a aquellas que discurriendo por suelo no urbanizable, responden a funciones propias del medio rural, y las propuestas desde este Plan para tales vías.

2. Regulación.

El primer y tercer grupo de vías se regularán (condiciones de diseño, circulación y trazado y materiales) según las determinaciones que establezcan para cada caso la legislación vigente y los organismos competentes.

Las contenidas en el segundo grupo cumplirán obligatoriamente las determinaciones que a continuación se establecen.

Artículo 9.2.2. Determinaciones referentes a vías en medio urbano.

Se atenderá a las siguientes situaciones:

1. Vías existentes: Se prevé la reposición del pavimento en mal estado y mantenimiento en general las rasantes actuales. Al realizar esta nueva pavimentación, se revisarán, las redes de abastecimiento y saneamiento, realizando en ellas las obras necesarias de sustitución o reparación y reforma para adecuarlas a las características previstas en esta Normas.
2. Vías de futura ejecución: Se distinguen los siguientes niveles:
 - a) Vías de tráfico rodado primarias o principales que son las que configuran la estructura urbana de las zonas incorporadas al suelo urbano a través de las Unidades de



Actuación y las resultantes de ensanchamiento de espacios de dominio público, como caminos y cauces, en zonas sin consolidar. Su anchura será de 11,20 m, distribuyéndose en dos aceras de 1,50 m y calzada de 6,00 m para el tráfico rodado y 2,20 m para el estacionamiento de vehículos en línea o cordón. Dicha anchura podrá reducirse en parte de la Unidad de Actuación a 9,00 m, con dos aceras de 1,50 m y calzada de 6,00 m para el tráfico rodado, siempre que se cumplan con los estándares de aparcamientos necesarios establecidos por la legislación vigente y las presentes NNSS.

b) Vías secundarias de acceso a las diferentes áreas.

Su anchura mínima será de 8,2 m distribuidas en dos aceras de 1,50 m y calzadas de 3,00 m y 2,20 m para el estacionamiento de vehículos en línea o cordón. Dicha anchura podrá reducirse en parte de la Unidad de Actuación a 6,00 m, con dos aceras de 1,50 m y calzada de 3,00 m para el tráfico rodado, siempre que se cumplan con los estándares de aparcamientos necesarios establecidos por la legislación vigente y las presentes NNSS.

La ejecución de estos últimos viarios (Vías secundarias de 8,20 m o 6,00 m) en lugar de los primeros (Vías primarias o principales de 11,20 m o 9,00 m) deberán justificarse claramente que son viarios secundarios, no principales, así como la imposibilidad de ejecución de viarios principales por las particularidades específicas de la Unidad de Actuación.

En el Suelo de Uso Industrial, los nuevos viales tendrán una anchura mínima de doce metros (12,50 m) en los primarios y de nueve metros (9,00 m) en los secundarios, distribuidos de acuerdo con la ordenación de aparcamientos, acerados y calzadas para tránsito de vehículos.

Su anchura mínima será de 12,50 m distribuidas en dos aceras de 1,50 m y calzadas de 7,00 m y 2,50 m para el estacionamiento de vehículos en línea o cordón. Dicha anchura podrá reducirse en parte de la Unidad de Actuación a 10,00 m, con dos aceras de 1,50 m y calzada de 7,00 m para el tráfico rodado, siempre que se cumplan con los estándares de aparcamientos necesarios establecidos por la legislación vigente y las presentes NNSS.

En todo caso se cumplirán los siguientes valores mínimos:

- Anchura de los aparcamientos: 2,50 m.
- Anchura de los acerados: 1,50 m.
- Anchura de las calzadas: 7,00 m (dos direcciones).
- Radios de giro mínimos: 7,50 m.

En suelo urbanizable la ejecución de vías secundarias (de 8,20 m o 6,00 m) en lugar de las vías primarias o principales (de 11,20 m o 9,00 m) deberán justificarse claramente que son viarios secundarios, no principales, así como la imposibilidad de ejecución de viarios principales por las particularidades específicas de la Unidad de Actuación.

**Artículo 9.2.3. Condiciones generales de urbanización.**

- a) Cuando las aceras o espacios no destinados al uso de vehículos tengan un ancho igual o superior a 2 m, se preverá la plantación de arbolado separado un máximo de 5 m entre cada elemento.
- b) El encintado de aceras se realizará con bordillo de piedra natural o con piezas prefabricadas de hormigón.
- c) Los radios mínimos en el eje de la calzada serán: en ángulos superiores a los 100 grados de 8 m y en ángulos inferiores a los 100 ángulos de 15 m.
- d) Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada estricta, áreas de aparcamiento, medianas y aceras y su señalización se realizará de conformidad con las disposiciones de la Oficina de Tráfico Municipal.
- e) El viario primario definido en estas Normas o por los órganos gestores del tráfico y circulación rodado en el ejercicio de sus funciones, no podrá ser alterado por los proyectos a excepción de que razones justificadas así lo aconsejen, siendo preceptivo en este caso el acuerdo de los órganos municipales de gestión competentes.

Artículo 9.2.4. Aparcamientos.

- a) Las plazas deberán estar convenientemente señalizadas.
- b) Los materiales de cualquier superficie vial destinadas para aparcamiento serán como mínimo los mismos que los de la calzada. Recomendándose, para una mejor conservación en la banda de aparcamientos en las calles principales, se realice en hormigón para evitar la degradación del aglomerado asfáltico por acumulación de aceites, grasas, etc., de los escapes de los vehículos.

Artículo 9.2.5. Condiciones de urbanización en áreas peatonales, áreas ajardinadas y áreas de equipamiento.

- a) El diseño se realizará atendiendo a la integración de los mismos en el espacio circundante, en especial los espacios públicos.
- b) El Proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de edificación provisional sometidas a concesión o subasta municipal.
- c) El proyecto desarrollará la urbanización integral de su ámbito estableciendo las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurran por su ámbito.
- d) El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado deberán adaptarse a las posibilidades reales de conservación, según estas correspondan a la iniciativa pública o a la privada, a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo de iniciativa.



CAPÍTULO III
CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.

Artículo 9.3.1.1. Condiciones de dimensionado.

1. Los proyectos dimensionarán las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas o urbanizables existente o programadas que puedan inferir de forma acumulativa en las necesidades funcionales de las mismas (caudales, presiones, energía), con el fin de evitar las sobrecargas e infradimensionamientos.
2. Las condiciones que a continuación se establecen, han de considerarse de forma general para cualquier establecimiento o implantación en cualquier punto del término municipal.
3. Para la ejecución de las distintas redes y servicios se utilizarán elementos y materiales que garanticen la calidad, seguridad y estética, así como la reposición y reparación, por lo cual se tenderá a una normalización de todos ellos.

SECCIÓN 2: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Artículo 9.3.2.1. Condiciones de potabilidad.

El agua de la red deberá cumplir las condiciones establecidas por Sanidad en cuanto a su potabilidad, depuración y coloración.

Artículo 9.3.2.2. Dotación mínima.

Se establece como dotación mínima según los diferentes usos:

- Uso Doméstico: 180,00 l/habitantes/día.
- Uso Industrial: 0,50 l/m²/día.
- Riego e incendios: 50,00 l/habitantes/día.

En todo proyecto se documentará en forma adecuada la disponibilidad de agua suficiente, indicándose fuente de procedencia y forma de captación.

Artículo 9.3.2.3. Características de la red.

1. La presión mínima exigible en el punto más desfavorable de la red es de 1 atmósfera.
2. La red de distribución será de tipo malla, evitando dentro de lo posible, los tramos en fondo de saco.
3. Los conductos serán subterráneos, colocándose a una profundidad de 60 cm. Sobre lecho de arena de 10 cm de espesor.
4. Su colocación respecto a la red de saneamiento será siempre en un plano superior, situándose al menos a 2 m de distancia, salvo en los cruces de conducciones.

**Artículo 9.3.2.4. Dimensiones de los depósitos.**

La capacidad mínima de los depósitos de regulación será la suficiente como para albergar la cantidad de agua suficiente para un día de abastecimiento.

Artículo 9.3.2.5. Abastecimiento por pozos.

1. Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 m de fosas sépticas, pozos de filtración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.
2. Los pozos deberán situarse a más de 1.000 m de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro pozo contaminante.
3. Las aguas extraídas de dichos pozos deberán someterse a los análisis periódicos sobre sus condiciones de potabilidad que prevean los organismos administrativos competentes.

Artículo 9.3.2.6. Red de riego.

1. En todas las áreas de parques, jardines, plazas, calles, etc., se instalarán bocas de riego.
2. El consumo mínimo se considera de 20 m³ por hectárea.
3. Las bocas de riego se conectarán a la red general mediante tubería de 70 mm de diámetro con sus correspondientes llaves de paso y piezas especiales.
4. Las bocas de riego se localizarán en la proximidad de pozos de registro en extremos de desagües, en extremos ciegos de la red de distribución, en cruces de calles, siendo la separación entre bocas de riego recomendable de 30 m no pudiendo ser superior a 80 metros.

SECCIÓN 3: RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS.**Artículo 9.3.3.1. Características de la red.**

1. El sistema de evacuación será unitario con carácter general.
2. Se fijan los diámetros mínimos de tuberías a utilizar en 30 cm en los viales y 20 cm en las acometidas domiciliarias.
3. La pendiente mínima será del 0,5% estando las velocidades de agua comprendidas entre 0,5 y 3 m/seg.
4. Todas las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria, quedan por tanto prohibidos los vertidos a cielo abierto en la totalidad del suelo urbano y hasta una distancia mínima de 500 m de éste.
5. En cada comienzo de ramal se dispondrá de una cámara de descarga.



6. La profundidad mínima de las conducciones será de 1 m colocándose sobre lecho de hormigón.
7. Los conductos serán, preferiblemente, estancos con anillados de caucho.
8. Se colocarán pozos de registro en todos los encuentros de conducciones a distancias máximas de 40 m en trazados rectos.
9. Los tramos de los arroyos de evacuación de las charcas, que discurren sin encauzar y a cielo abierto por Suelo Urbano, se cubrirán en su totalidad y hasta al menos 100 m de núcleo de población.

Artículo 9.3.3.2. Fosas sépticas.

1. En suelo urbano no se podrá verter a fosas sépticas, salvo que se utilicen como depuración previa al vertido a la red general de saneamiento.
2. En suelo no urbanizable podrán utilizarse fosas sépticas, siempre prefabricadas y con contrato de recogida de residuos por compañía especializada, con la condición de que se encuentren lo suficientemente alejadas de los puntos de captación de agua para usos domésticos.

Las fosas sépticas serán siempre prefabricadas y deberán contar con un contrato de recogida de residuos por compañía especializada de cara a obtener la licencia de 1.ª Ocupación y Habitabilidad.

3. El proyecto y ejecución están sujetos a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 23 de abril de 1969, así como en las modificaciones o nuevas legislaciones que deroguen dicha Orden.
4. La fosa distará un mínimo de 5 m de los límites de la parcela, estando situada en la zona más baja de la misma.

SECCIÓN 4: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Artículo 9.3.4.1. Clasificación de los lugares de consumo.

El cálculo y ejecución de las redes de distribución se realizará de acuerdo con los Reglamentos de Alta Tensión y Electrotécnicos de Baja Tensión vigentes.

Las redes de nueva ejecución serán obligatoriamente subterráneas, debiendo ser sustituidas las actuales aéreas por otras subterráneas de manera progresiva.

Es de obligado cumplimiento lo establecido en las distintas legislaciones, órdenes o instrucciones de carácter estatal o autonómico, así como sus modificaciones o legislaciones posteriores que lo deroguen o modifiquen.

Se establece la siguiente clasificación de los lugares de consumo:

- Edificios destinados principalmente a viviendas.
- Edificios comerciales o de oficinas.



- Edificios destinados a una industria específica.
- Edificios destinados a una concentración de industrias.

Artículo 9.3.4.2. Grado de electrificación y previsión de la potencia en las viviendas.

La carga máxima por vivienda depende del grado de utilización que se desee alcanzar.

Se establecen los siguientes grados de electrificación.

1. Electrificación básica.

Es la necesaria para la cobertura de las posibles necesidades de utilización primarias sin necesidad de obras posteriores de adecuación. Debe permitir la utilización de los aparatos eléctricos de uso común en una vivienda.

2. Electrificación elevada.

Es la correspondiente a viviendas con una previsión de utilización de aparatos electrodomésticos superior a la electrificación básica o con previsión de utilización de sistemas de calefacción eléctrica o de acondicionamiento de aire o con superficies útiles de la vivienda superiores a 160 m², o con cualquier combinación de los casos anteriores.

Para la previsión de la potencia el promotor, propietario o usuario del edificio fijará de acuerdo con la Empresa Suministradora la potencia a prever, la cual, para nuevas construcciones, no será inferior a 5.750 W a 230 V, en cada vivienda, independientemente de la potencia a contratar por cada usuario, que dependerá de la utilización que éste haga de la instalación eléctrica.

En las viviendas con grado de electrificación elevada, la potencia a prever no será inferior a 9.200 W.

Artículo 9.3.4.3. Carga total correspondiente a un edificio destinado preferentemente a viviendas.

La carga total correspondiente a un edificio destinado principalmente a viviendas resulta de la suma de la carga correspondiente al conjunto de viviendas, de los servicios generales del edificio, de la correspondiente a los locales comerciales y de los garajes que forman parte del mismo.

La carga total correspondiente a varias viviendas o servicios se calculará de acuerdo con los siguientes apartados:

1. Carga correspondiente a un conjunto de viviendas.

Se obtendrá multiplicando la media aritmética de las potencias máximas previstas en cada vivienda, por el coeficiente de simultaneidad que será 1, independientemente del número de viviendas. Recordar que para edificios cuya instalación esté prevista para la aplicación de la tarifa nocturna, la simultaneidad será 1 (Coeficiente de simultaneidad = n.º de viviendas).



2. Carga correspondiente a los locales comerciales y oficinas.

Se calculará considerando un mínimo de 100 W por metro cuadrado y planta, con un mínimo por local de 3.450 W a 230 V y coeficiente de simultaneidad 1.

3. Carga correspondiente a los garajes.

Se calculará considerando un mínimo de 10 W por metro cuadrado y planta para garajes de ventilación natural y de 20 W para los de ventilación forzada, con un mínimo de 3.450 W a 230 V y coeficiente de simultaneidad 1.

Cuando en aplicación de la NBE-CPI-96 sea necesario un sistema de ventilación forzada para la evacuación de humos de incendio, se estudiará de forma específica la previsión de cargas de los garajes.

Artículo 9.3.4.4. Carga total correspondiente a edificios comerciales, de oficinas o destinados a una o varias industrias.

En general, la demanda de potencia determinará la carga a prever en estos casos que no podrá ser nunca inferior a los siguientes valores.

1. Edificios comerciales o de oficinas.

Se calculará considerando un mínimo de 100 W por metro cuadrado y planta, con un mínimo por local de 3.450 W a 230 V y coeficiente de simultaneidad 1.

2. Edificios destinados a concentración de industrias.

Se calculará considerando un mínimo de 125 W por metro cuadrado y planta, con un mínimo por local de 10.350 W a 230 V y coeficiente de simultaneidad 1.

Artículo 9.3.4.5. Previsión de cargas.

La previsión de los consumos y cargas se hará de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento de baja tensión vigente, la RBET 2002 a día de aprobación de las presentes normas, aprobado por el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de baja tensión.

La carga total prevista será la que hay que considerar en el cálculo de los conductores de las acometidas y en el cálculo de las instalaciones de enlace.

Artículo 9.3.4.6. Suministros monofásicos.

Las empresas distribuidoras estarán obligadas, siempre que lo solicite el cliente, a efectuar el suministro de forma que permita el funcionamiento de cualquier receptor.

Para edificios cuya instalación esté prevista para la aplicación de la tarifa nocturna, la simultaneidad será 1 (Coeficiente de simultaneidad = n.º de viviendas).

Artículo 9.3.4.7. Carga correspondiente a los servicios generales.

Será la suma de la potencia prevista en ascensores, aparatos elevadores, centrales de calor y frío, grupos de presión, alumbrado de portal, caja de escalera y espacios comunes y en todo el servicio eléctrico general del edificio sin aplicar ningún factor de monofásico de potencia menor o igual a 5.750 W a 230 V, hasta un suministro de potencia máxima de 14.490 W a 230 V.

Artículo 9.3.4.8. Construcción de centros de transformación y cesión obligatoria del local.

Tal y como se establece en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, en su art. 45.1, se establece lo siguiente:

La empresa distribuidora que haya de atender un nuevo suministro o la ampliación de uno ya existente estará obligada a la realización de las infraestructuras eléctricas necesarias cuando dicho suministro se ubique en suelo urbano que tenga condiciones de solar, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Cuando se trate de suministros en baja tensión, la instalación de extensión se cubrirá una potencia máxima solicitada de 50 kW.

Tal y como se establece en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, en su art. 47.5, se establece lo siguiente:

Cuando se trate de suministros en suelo urbano con la condición de solar, incluidos los suministros de alumbrado público, y la potencia solicitada para un local, edificio o agrupación de éstos sea superior a 100 kW, o cuando la potencia solicitada de un nuevo suministro o ampliación de uno existente sea superior a esa cifra, el solicitante deberá reservar un local, para su posterior uso por la empresa distribuidora, de acuerdo con las condiciones técnicas reglamentarias y con las normas técnicas establecidas por la empresa distribuidora y aprobadas por la Administración competente, cerrado y adaptado, con fácil acceso desde la vía pública, para la ubicación de un centro de transformación cuya situación corresponda a las características de la red de suministro aérea o subterránea y destinado exclusivamente a la finalidad prevista. El propietario del local quedará obligado a registrar esta cesión de uso, corriendo los gastos correspondientes a cargo de la empresa distribuidora.

En los supuestos de actuaciones urbanísticas, el suelo necesario para subestaciones y el suelo o locales destinados a centros de transformación, no computando a efectos de volumetría, se definirán como servicios de dotaciones, en su caso de infraestructuras básicas de suministro, y serán costeados por el promotor o urbanizador.

SECCIÓN 5: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.**Artículo 9.3.5.1. Distribución.**

Las líneas de distribución de nueva creación serán siempre subterráneas.

**Artículo 9.3.5.2. Nivel de iluminación.**

Se fijarán de acuerdo con el carácter de la vía.

Vías principales:	Iluminación media:	15 LUX
	Coeficiente de uniformidad:	1,2
Vías secundarias:	Iluminación media:	5 LUX
	Coeficiente de uniformidad:	0,15

Artículo 9.3.5.3. Elementos.

La totalidad de elementos usados en la instalación de alumbrado público deberá coincidir con los modelos establecidos por la Corporación Municipal.

Artículo 9.3.5.4. Tipología de las luminarias.

Las características técnicas de los materiales del mobiliario urbano de la Urbanización se fijará de común acuerdo con el Ayuntamiento, especialmente en el alumbrado público, quedando totalmente prohibidas las luminarias esféricas y aquellas que produzcan excesiva contaminación lumínica. De igual modo, la disposición de las farolas deberá quedar fuera de los 1,5 metros del acerado, anchura libre mínima del acerado. Se recomienda ampliar el acerado.

• • •