



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO
Y TURISMO

*RESOLUCION de 31 de Julio 1998, de la
Comisión de Urbanismo y Ordenación del
Territorio de Extremadura, por la que se
aprueba definitivamente las Normas
Subsidiarias de Planeamiento Municipal de
Jarandilla de la Vera.*

A N E J O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE JARANDILLA DE LA VERA

NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS

CAPITULO I

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Art. 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.

Objeto y fundamento.—El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias de derecho de la propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Revisión y adaptación. Las presentes Normas Subsidiarias de Pla-

neamiento, como revisión del planeamiento precedente, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal, a lo dispuesto en la legislación vigente sobre el régimen del suelo y ordenación Urbana.

Características. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

- A. Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que las afecten o modifiquen, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- C. Son inmediatamente ejecutivas.
- D. Son la figura de Planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la memoria justificativa.
- E. En el ámbito de suelo no urbanizable tienen el carácter de instrumento de Planeamiento referido al medio físico natural.

Art. 1.2. AMBITO DE APLICACION.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal.

Art. 1.3. VIGENCIA.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento entrarán en vigor tras la publicación en el D.O.E., del acuerdo de su aprobación

definitiva, por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Art. 1.4. EFECTOS.

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Publicidad.—Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

Obligatoriedad.—Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la redacción pública.

Ejecutividad.—Las Normas Subsidiarias serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva (Art. 131 del LS92). Quedando declarados de utilidad pública las obras en él prevista a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques, jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas.

Art. 1.5. REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.

1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión o la modificación puntual de las mismas. Según lo previsto en el art. 154 (números 3 y 4) del Reglamento de Planeamiento.

1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de Ordenación Territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

1.5.3. Supuestos generales de revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

A.—Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.

B.—Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

C.—Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento descrita en estas Normas.

D.—Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general del municipio o comarcal.

E.—Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.

F.—Cambios en las Ordenanzas de Edificación en el núcleo urbano que alteren su imagen o silueta y no respondan al interés general del municipio.

G.—Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

1.5.4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 125 y siguientes de la LS92; 154 y siguientes del RP, donde se regula la vigencia y revisión de los planes.

1.5.5. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de algún elemento de las mismas que no afecte a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la norma 1.5.3. será procedente la revisión anticipada.

— No se considerarán modificaciones de la Normas:

Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y las propias Normas Subsidiarias reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

Los nuevos reajustes permitidos que la ejecución del planeamiento requiera siempre que no afecten a la clasificación del suelo y no supongan reducción de las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viario.

La aprobación, en su caso, de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados por las Normas, se encuentren o no previstos en ellas.

Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificado mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de proceder a las mismas sin necesidad de revisar éstas.

1.5.6. Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales, previos los trámites oportunos, se podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias en la forma, plazos y efectos señalados en los Arts. 130 de la LS92 y 163 del RP y concordantes, en todo o en parte de su ámbito para acordar su revisión.

Art. 1.6. AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

Normativa Básica.—De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por: Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, de 13 de abril; la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Autónoma de Extremadura 13/1997 de 23 de diciembre; Texto Refun-

dido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio (en aquellos preceptos no derogados por la Ley 6/1998, y los rehabilitados por la Ley 13/1997 de la Comunidad Autónoma de Extremadura) y su respectiva Normativa Reglamentaria;

* Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

* Decreto 1006/1966, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana.

* Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

* Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

* Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Así como la normativa específica y sectorial estatal y la específica de la Junta de Extremadura.

Art. 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.

Contenido Documental.—Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

1.—Información, Análisis y Diagnóstico Urbanístico.

2.—Memoria Justificativa.

3.—Normas Urbanísticas.

4.—Planos de Ordenación.

Como documento complementario de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se presenta un Catálogo de Bienes Protegidos.

Art. 1.8. NORMAS DE INTERPRETACION.

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se interpretarán con base en los criterios, que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad del momento en que se han de aplicar.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen las Normas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

— La memoria justificativa señala los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación del plan en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.

El Plano de Clasificación de Suelo y Estructura General del Territorio a escala 1:10.000 expresa el modelo resultante de la ordenación establecida.

Sirve, pues, de referencia para discernir en caso de duda aquellas propuestas de modificaciones de las Normas que pudieran implicar revisión de las mismas, conforme a los Art. 1.5.2 y 1.5.5 de estas Normas.

CAPITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Art. 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

En virtud de la legislación vigente las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

2.1.1. Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas particulares que les corresponda.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas se distinguen los siguientes:

A.—El Suelo No Urbanizable es aquél que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal o natural.

Las Normas Subsidiarias distinguen tres categorías de Suelo No Urbanizable en función del grado de protección que los preserva de usos urbanos:

— Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (N.U.E.P.).

— Suelo No Urbanizable Protegido (N.U.P.).

— Suelo No Urbanizable Común (N.U.C.) No debe inducir a error el término «Común», pues el artículo 9 de la Ley 6/1998 especifica claramente que el suelo clasificado como No Urbanizable es aquél que el planeamiento considera inadecuado para el desarrollo urbano. Aunque se trate de los suelos menos valiosos desde el punto de vista medioambiental o productivo.

— Suelo No Urbanizable.-Núcleo de Concentración Rural Existente (N.U.C.R.)

Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del suelo del término municipal y su régimen particular se recoge en el Capítulo 8 de estas Normas.

B.—El Suelo Apto para Urbanizar, comprende las áreas que por ejecución y desarrollo de las Normas Subsidiarias pueden ser ocupadas por la edificación.

Se delimita como área apta para urbanizar la superficie clasificada como tal en el plano correspondiente a escala 1/1000.

C.—El Suelo Urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a adquirir tal situación.

Las Normas distinguen las siguientes áreas de Suelo Urbano:

— Áreas plenamente ordenadas.

— Áreas a reordenar mediante Unidades de Ejecución.

CALIFICACION DE SUELO.

1.—Las parcelas o fincas pertenecientes a las distintas clases de suelo se califican mediante la asignación de usos globales o pormenorizados. Se entiende por uso global el predominante de un área, y por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona o parcela.

2.—En Suelo No Urbanizable, las Normas regulan los usos característicos a cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Se consideran los siguientes usos característicos:

— Agropecuario.

— Actividades extractivas.

— El ocio ligado al medio natural.

3.—En Suelo Apto para Urbanizar las Normas asignan los usos característicos a cada sector, que deberán pormenorizarse por el Plan Parcial correspondiente.

4.—En Suelo Urbano las Normas pormenorizan el uso de cada predio, estableciendo los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial.
- Terciario.
- Aparcamiento.
- Dotaciones y Servicios públicos.
- Espacios Libres.
- Viario y comunicaciones.

Art. 2.2. SISTEMAS.

Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias.

Art. 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el Art. 136 LS92, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

En el Suelo No Urbanizable estas obras exigirán previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal la autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Art. 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

En el Suelo No Urbanizable se relacionan los edificios e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de estas Normas.

En ambos casos estas construcciones e instalaciones, hayan sido o no declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

2.4.1. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

En estos supuestos, será posible cualquier actuación de ampliación,

reforma, consolidación estructural y rehabilitación. Que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en el Artículo 8.2, en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

No se permitirán obra de reforma o ampliación de estas construcciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad del medio.
- La integridad del dominio público.

2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de bienes protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes Protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ella puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el Cap. 7 de estas Normas y en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos, complementario de estas Normas Subsidiarias. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en la Norma 8.8.4. para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras.

2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas cuya situación sea de disconforme con las determinaciones de planeamiento se consideran fuera de ordenación, siempre que no se especifique otra determinación al respecto en la zona de ordenanza de Suelo Urbano en que se incluyan.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad del medio.
- La integridad del dominio público.

Podrán autorizarse, obras de consolidación, en las condiciones del Art. 137 de LS92, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos, mencionados en el párrafo anterior. Y en aquellas situadas sobre el suelo no urbanizable, las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Junta de Extremadura puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de las situaciones de fuera de ordenación. Todas las actuaciones que aquí se permiten se vinculan a este último extremo en aquellos casos que les afecte.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en alguno de los supuestos siguientes:

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones o cuando el uso sea incompatible con la dotación.
- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.
- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación de materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad.
- Cuando esté prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de 15 años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

Art. 2.5. REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las cla-

ses de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados en los artículos 12 y siguientes por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

CAPITULO III

DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

Art. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

3.1.1. La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares, para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

3.1.2. En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que desarrollan estas Normas Subsidiarias.

3.1.3. Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

Art. 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

3.2.1. Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos, tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas. Estas actuaciones vendrán definidas para cada clase de suelo en la Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.2.2. Tipos.

Los planes y proyectos que puedan desarrollar esta Normas Subsidiarias, son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Planes Parciales.
- Estudios de Detalle.
- Ordenanzas Especiales.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

3.2.3. Planes Especiales.

A.—Contenido.

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de las determinaciones del documento de las Normas. El contenido mínimo será el establecido en el artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales previstos por las Normas Subsidiarias se ajustarán en su desarrollo a las directrices establecidas por éstas. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del término.

Según su finalidad podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:

- a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la terminación de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.
- b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en estas Normas.
- c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos y/o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera

otra dirigida a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

d) De Infraestructura y Servicios, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructura y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otra análoga.

En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

e) De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como todas las dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

– El Plan Especial de Protección y Reforma Interior delimitado por los Normas Subsidiarias tendrá la doble finalidad tanto de la aplicación de los apartados «a» y «b» a los ámbitos señalados en las direcciones que para dicho Plan se especifique en las presentes Normas e incorporará además las siguientes precisiones:

– La Memoria Justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento.

Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- 1.—Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- 2.—Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes de las Normas Subsidiarias.
- 3.—Incorporación al tratamiento de las diversas zonas que contemple el plan de las medidas cautelares de investigación previa precisas.
- 4.—Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
- 5.—Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.

Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria Justificativa contendrá además de lo indicado anteriormente la justificación detallada de los siguientes aspectos:

–1. Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.

—2. Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

—3. Articulación, en forma de sistema de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por las Normas Subsidiarias.

—4. Estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los de la población afectada.

En todo caso, en el ámbito de Suelo Urbano la escala mínima será 1:1000.

B.—Tramitación.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 116 de la Ley de Suelo y Art. 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

C.—Formulación.

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los Artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.4. Planes Parciales.

A. Contenido

1.—Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de Suelo Apto para Urbanizar delimitados por las Normas Subsidiarias, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos a lo establecido en estas Normas, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2.—Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones vinculantes que estas Normas establezcan para cada uno de ellos. El resto de las medidas de ordenación dados sus respectivos ámbitos tienen carácter orientativo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura orgánica del territorio.

3.—Los Planes Parciales deberán contener como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 83 TRLS92, y en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, así como lo dispuesto en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 al 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones que se señalan en el capítulo 10 y 14 de estas Normas.

B. Tramitación.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 116 LS92 y arts. 138, 139 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

C. Formulación.

Las competencias para formulación de los Planes Parciales es la establecida en el Art. 136 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.5. Estudio de Detalle.

A. Contenido.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos: 91 de la LS92; 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

En la memoria se deberá garantizar que no se alteran las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento que desarrolla, y la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes. Incorporará cuadro de características en el que se recoja el número de viviendas y locales, la superficie edificable, la ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.

Los planos deberán reflejar el parcelario y, si el estudio de Detalle contempla la ordenación de volúmenes, deberá incluir los perfiles de la edificación, con inclusión de la existencia en áreas colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara en cualquiera de los casos que contemplan tal figura en las zonas de ordenanza de Suelo Urbano, éste deberá definir:

* La ordenación de volúmenes, justificando la mejor aceptación del ámbito ordenado a la aplicación de la ordenanza en las fincas colindantes.

* La composición de las fachadas a calle y traseras en relación con las edificaciones colindantes.

* La ordenación del perfil del núcleo, si éste se viere afectado en los casos de las áreas históricas.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público, en este caso el estudio de Detalle deberá definir:

— Las nuevas alineaciones con definición de las características de

los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

– Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.

– Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En todo caso, habrá de justificarse la no-disminución de espacios libres y de dotación públicos.

B. Tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los Artículos 117 de la LS92 y 140 del Reglamento de Planeamiento y 6 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, sobre adaptación de los Planes de Ordenación.

C. Formulación.

La competencia para su formulación está regulada por los artículos 117 de la LS92; 140 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.6. Ordenanzas Especiales.

Se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regula aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento, los usos del suelo, las actividades, las obras y edificios.

3.2.7. Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las Normas Subsidiarias, Planes Especiales de Reforma Interior, de Protección o de Mejora Urbana.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Trazado.
- c) Pavimentación del viario.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de agua.
- g) Red de distribución de energía eléctrica.
- h) Canalización de telecomunicaciones.

i) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.

j) Alumbrado público.

Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, polígono o unidad de ejecución, así como cualquiera otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Son de aplicación a esos proyectos las condiciones generales reguladas por el Capítulo 6 de estas Normas.

A. Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en los Artículos: 92 de la LS92 y 67 al 70 del RP, además de las siguientes:

–Ámbito de actuación a escala mínima 1:1000.

–Determinaciones de las Normas Subsidiarias correspondiente para el ámbito del proyecto.

–Calificación pormenorizada del suelo.

–Definición de alineaciones y rasantes.

–Características específicas establecidas por las Normas Subsidiarias.

–Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

–Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales etc.), acabados, texturas y colores.

–En los proyectos generales y en los parciales que comprenden más de una clase de obra, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

–Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B. Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obli-

gaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano se constituirá por éste una garantía mínima del 4% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste haya sido aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación.

C. Tramitación.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 117 del TRLS92, 141.2.,3 y 4 del Reglamento de Planeamiento y 6 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, sobre adaptación de los Planes de Ordenación.

D.—Formulación.

La competencia para su formulación está regulada por los artículos 117 del TRLS92 y 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.8. Proyectos de reparcelación.

A.—Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión; son los siguientes:

- a) Memoria.
- b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- c) Propuesta de adjudicación de la finca resultante, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
- e) Cuenta de liquidación provisional.
- f) Planos:
 - Situación y relación con la ciudad.
 - Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
 - Plano de ordenación en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.

- Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.

- Plano de adjudicación, con expresión de los linderos resultantes.

- Plano superpuesto de los de información y adjudicación.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

B. Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Artículo 165 del TRLS92 y lo dispuesto en el Título III Capítulo IV del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.2.9. Proyectos de Expropiación.

Contenido, Tramitación y formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa se atenderán a lo dispuesto en los artículos 171 y siguientes del TRLS92, a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión Urbanística y a lo contenido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de una unidad de ejecución por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el Art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el Art. 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, se aportarán planos a Escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No urbanizable será suficiente la escala 1:5000.

3.2.10. Proyectos de Parcelación.

A.—Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviera contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación. Para su definición y contenido se estará en lo dispuesto en los artículos 257 al 259 del TRLS92.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y Justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de Situación con relación al término municipal a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actualizada.

— Plano sobre cartografía oficial de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y las fincas o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con superficie, uso y aprovechamiento.

B.—Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en el artículo 3.4.3. de estas Normas.

Art. 3.3. CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LA NORMAS SUBSIDIARIAS.

3.3.1. Ambitos de actuación.

A.—Tipos de ámbitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, se realizará siempre por Unidades de Ejecución, salvo cuando se trate de la ejecución de infraestructuras territoriales o de la realización de actuaciones aisladas directas en Suelo Urbano.

B.—Requisitos para la delimitación.

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, se realizará con los requisitos de los Artículos: 143 al 146 de la LS92 y 36 del Reglamento de Gestión.

C.—Formulación.

La determinación y delimitación de Unidades de Ejecución podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancias de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Artículo 38 del Reglamento de Gestión.

3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.

La ejecución de las Unidades de Ejecución se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el artículo 149 del TRLS92 y se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (Arts. 36 y 38) y en cuanto a la determinación del sistema a los arts. 152 a 154 del Reglamento de Gestión. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones por los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en la Ley.

3.3.3. Sistema de Compensación.

A.—Definición.

1.—El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un polígono o unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que puedan reportar la actuación.

2.—El procedimiento de compensación que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus reglamentos.

B.—Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dota-

ciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, desde la recepción de las obras por aquéllos.

C.—Incumplimiento y responsabilidades.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta de Compensación. El propietario único de un Polígono o Unidad de Ejecución, o la Junta de Compensación en su caso serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

3.3.4. Sistema de Cooperación.

A.—Definición.

1.—En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de ejecución, aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2.—La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3.—La aplicación del sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Ejecución salvo que sea innecesaria, de conformidad con el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

B.—Cesión de terrenos y obras de urbanización.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesaria de la reparcelación, a cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo el Ayuntamiento ocupar desde ese momento los terrenos.

3.3.5. Sistema de Expropiación.

A.—Objeto y procedimiento.

1.—En el sistema de expropiación, la Administración actuante ad-

quiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2.—El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo, sus Reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

B.—Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en los Artículos 23 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

3.3.6. Cesiones Obligatorias.

A.—Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que las desarrollan.

B.—En Suelo Urbano consolidado, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, etc., según las localizaciones o emplazamientos señalados por las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.

C.—Los propietarios de Suelo Urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los deberes de cesión establecidos en el artículo 14.2 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

D.—Los propietarios de Suelo Apto para Urbanizar, deberán ceder obligatoria y gratuitamente terrenos en los términos establecidos en el art. 18 de la Ley 6/1998.

3.3.7. Costes de la Urbanización.

A.—Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una situación urbanística estarán obligados a sufragar en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, de acuerdo con el artículo 155 del TRLS92, deberán hacer frente a los costes siguientes:

A.1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación, tal como se determina en el Art. 61 del Reglamento de Gestión.

A.2. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el Art. 60 del Reglamento de Gestión.

A.3. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Cualquiera que sea el sistema de actuación adoptado, se entenderá que los costes correspondientes al diez por ciento del aprovechamiento real o lucrativo, de cesión obligatoria y gratuita, serán libres de carga de urbanización. (Disposición Adicional del Decreto 76/1998 de 2 de junio de Desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de Extremadura).

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B.—Obras.

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en la Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos.

B.1. Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintados de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

B.2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales.

B.3. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

B.4. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

B.5. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores de la unidad de ejecución.

Los particulares afectados por obras de urbanización podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instala-

ción se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C.—Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias darán lugar a las acciones previstas en la legislación vigente.

3.3.8. Conservación de la Urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución quedarán obligados a costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación, para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 69 del Reglamento de Gestión. El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad de Conservación. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

3.3.9. Derecho a edificar.

A.—Edificación de parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse en suelo urbano, en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas por las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuente con los servicios señalados en el Artículo 8 de la Ley del Suelo (6/1998), siempre que la vía a la que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada.

B.—Urbanización y edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan los requisitos siguientes:

- 1. Que haya ganado firmeza el acto de aprobación definitiva el Proyecto de Compensación o Reparcelación.
- 2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneamente.

– 3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

– 4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales.

– 5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que correspondan así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

– 6. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se compromete a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso lo edificado sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera causado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

Art. 3.4. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.

3.4.1. Actos sujetos a licencia.

Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal según lo dispuesto en el artículo 242 del TRLS92 y en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general, cualquier acción sobre el suelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de la rasante del terreno o de los elementos naturales del mismo, modificaciones de linderos, establecimiento de nuevas edificaciones e instalaciones o modificaciones de las mismas.

Los actos relacionados anteriormente promovidos dentro del término municipal por Organos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

3.4.2. Régimen General.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por el Artículo

242 de la LS92; y los artículos 1 al 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas Subsidiarias, de la Legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3.4.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de licencia se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

A.—Licencias de Parcelación.

1.—Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como Urbanos o Aptos para Urbanizar.

2.—En los Suelos No Urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

3.—Se exigirá la presentación de un proyecto de parcelación a escala mínima 1:500, sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

4.—La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

5.—Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano que pretenda realizarse con posterioridad o independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las li-

cencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

6.—La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

7.—A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los Artículos 257 y 258 de la LS92, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

B.—Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de: Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras, visado y suscrito por técnico competente, realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 70.

C.—Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y las ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

C.1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que se señalan en estas Normas para que pueda ser edificada.

C.2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

D.—Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el apartado 3.4.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estética señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

D.1. Plano de situación de la obra.

D.2. Croquis acotado de lo que se pretenda realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación dentro de la edificación y de la parcela). Cuando el tipo de obra lo haga necesario el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañado de planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc. que se señalan en estas Normas de lo proyectado.

D.3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

D.4. Presupuesto real de la obra.

D.5. Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

E.—Licencias de demolición.

Se presentará proyecto de demolición que incluirá la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberá aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

La solicitud de licencia de demolición irá acompañada de licencia de edificación y su correspondiente proyecto, a excepción de aquellos casos en que sea forzosa la demolición por constituir peligro cierto, y así se estime mediante el correspondiente informe, por el Ayuntamiento o el organismo competente.

F.—Licencias de apertura y uso.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

En la solicitud de licencias de apertura para uso industrial, se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

La concesión de licencias Actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación estando supeditada la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido

por el organismo de la Administración Central o Autonómica competente.

La ocupación de las viviendas vendrá supeditada a la obtención de la licencia de primera ocupación.

3.4.4. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Junta de Extremadura.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Art. 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de autorización o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable, la concesión de licencias de parcelación, y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor en esta Normativa, están sujetas a régimen de autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de acuerdo con lo que se recoge en el Capítulo 8 de estas Normas Urbanísticas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas se atenderá a lo dispuesto en la normativa básica regulada por el Reglamento 2414/1961, sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y a la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas son independientes y su función diferente.

3.4.5. Caducidad y Prórroga.

A fin de evitar peticiones carentes de sentido o con fines especulativos el Ayuntamiento otorgará licencia de edificación con la fijación de un plazo tanto de inicio como de terminación de las mismas:

Se entenderá extinguido el plazo de inicio de las obras a los seis meses del otorgamiento de la licencia, previa declaración formal en expediente administrativo con audiencia del interesado.

También se iniciará el expediente anterior cuando se interrumpen por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho porcentaje se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que quedó paralizada. Este porcentaje se calculará también basándose en el presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por otra de igual tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros doce meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia deberá solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañará el certificado o documento de final de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o del Plan Especial en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o con inobservancia de las cláusulas contenidas en la licencia, se adoptará por el Ayuntamiento aquellas medidas de protección de la legalidad urbanística, prevista por la Legislación vigente.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio e industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o denegación de las licencias.

Ningún uso dotacional existente o calificado así por estas Normas Subsidiarias, podrá ser sustituido sin mediar informe técni-

co en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

A.—Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

B.—Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

3.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 43 LS92, la Cédula Urbanística es el documento escrito que expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula urbanística en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copias de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La Alineación Oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a instancias de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a una escala mínima de 1:500, con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie, y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes. Acotando los anchos actuales de las calles y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada conforme con la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la

realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3.4.8. Ordenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso de suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad, y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados a efecto.

Su regulación viene establecida en los Artículos: 245 y 246 de la LS 92, además y de los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.4.9. Declaración del estado ruinoso.

El Art. 247 de la LS92, establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante de acuerdo con lo previsto en el Art. 247 de la LS92 y su correspondiente desarrollo reglamentario, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3.4.10. Obra menor.

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

— Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

— Que la obra, ya sea de modificación, reforma o repercusión, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales, portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características secundarias de la misma.

— Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, cualquiera que sea el tipo de obra a realizar.

— Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

— La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud según lo establecido en el apartado 3.4.3.D.

— El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A.—Las que se realicen en la vía pública relacionada con la edificación contigua.

A.1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

A.2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

A.3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

A.4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

A.5. Colocación de postes de todo tipo.

A.6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B.—Obras auxiliares de la construcción.

B.1. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.

B.2. Construcción de puentes, andamios y similares.

B.3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

B.4. Acotamiento de fachadas.

B.5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

B.6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

B.7. Construcción o instalación de casetas provisionales de obra.

C.—Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

C.1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

C.2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

C.3. Reparación de cubiertas y azoteas.

C.4. Pintura, revocos, estuco y reparación de fachadas de edificios.

C.5. Colocación de puertas y persianas en huecos.

C.6. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

C.7. Colocación de rejas.

C.8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

C.9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

C.10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

C.11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

C.12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencias de obras mayores.

C.13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de la fachada que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

C.14. Aquéllas señaladas expresamente como tales en el artículo 5.2 de estas Normas.

D.—Obras en las parcelas y en la vía pública.

D.1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

D.2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados.

D.3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

D.4. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

3.4.11. Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de ésta.

Se contemplará, en todo caso, lo especificado en los artículos: 248 a 250 de la LS92; 29, 30 y 31 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El Alcalde de oficio o a instancias de algún otro órgano de la Administración dispondrá: la suspensión inmediata de dichas obras.

En el plazo de dos meses desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o bien ajustar las obras a las condiciones de la licencia.

Transcurridos estos dos meses del plazo si el interesado no hubiese solicitado la oportuna licencia o bien ajustado las obras a las condiciones especificadas en ésta: El Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa de los interesados.

Si el interesado no procediera a la demolición en el plazo de un mes el Alcalde dispondrá directamente dicha demolición, siempre a costa del interesado.

CAPITULO IV NORMAS GENERALES DE USO

Art. 4.1. REGULACION DE USOS.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas en el Capítulo 11 de estas Normas y en el Plano correspondiente.

En el Suelo No urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

Art. 4.2. TIPOS DE USOS.

4.2.1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser: Globales y Pormenorizados.

– Uso Global es aquél que las Normas Subsidiarias asignan con carácter dominante a un sector de suelo.

– Uso pormenorizado es aquél que las Normas asignan a un área o sector de Suelo Urbano.

Los usos en el Suelo No Urbanizable se regularán por las disposiciones de los capítulos 8 y 9, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente capítulo.

4.2.2. Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, uso complementario y uso prohibido.

Uso Principal.

Es aquél de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Uso Complementario.

Es aquél que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

Uso Prohibido.

Es aquél que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por su exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

Art. 4.3. CLASES DE USOS.

A los efectos de las Normas Subsidiarias, los usos se clasifican en las siguientes clases según el siguiente cuadro:

CLASES DE USOS	
USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
4.3.1. Residencial	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda Unifamiliar • Vivienda Bifamiliar • Vivienda Colectiva
4.3.2. Terciario	<ul style="list-style-type: none"> • Hostelería (hotelero y restauración) • Comercio • Oficinas
4.3.3. Aparcamiento	Aparcamiento
4.3.4. Dotaciones y Servicios Públicos	<p>Dotaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Docentes • Deportivos • Servicios de interés público: <p>a) Sanitario b) Asistencial c) Cultural d) Administrativo público e) Mercado de abastos f) Servicios urbanos g) Religiosos</p> <p>Servicios Públicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Infraestructuras • Cementerio
4.3.5. Industria	<ul style="list-style-type: none"> • Industria en polígono • Tallers de pequeña industria • Industrias de explotación de los recursos naturales
4.3.6. Espacios Libres	<ul style="list-style-type: none"> • Zonas verdes o jardines • Parques • Plazas • Áreas peatonales anexas a viario • Espacios libres deportivos.
4.3.7. Viario	<ul style="list-style-type: none"> • Reparto • Calles de coexistencia • Peatonal
4.3.8. Usos en Suelo No Urbanizable	<ul style="list-style-type: none"> • Se definen en los Artículos 8.7 y 8.8 de estas Normas.

Art. 4.4. CONDICIONES DE LOS USOS.

4.4.1. Condiciones comunes a todos los usos.

1. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

En todo caso deberán cumplir la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

2. Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

a.—Las instalaciones al servicio de la edificación.

b.—Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas Normas para cada zona de ordenanza.

c.—Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviera implantado sobre rasante y con accesos comunes.

3. Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de uso respectivo.

4. Usos en semisótanos.

Estarán autorizados los mismos usos que para los sótanos.

4.4.2. Uso residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento de personas, en forma permanente que queden regulados en el Art. 4.4.1. de las presentes Normas.

A.—Categoría 1.^a Vivienda unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

B.—Categoría 2.^a Vivienda bifamiliar o la situada en una única parcela constituida por dos viviendas agrupadas, bien con acceso ambos desde la planta baja, bien en altura.

C.—Categoría 3.^a Vivienda plurifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de accesos y elementos comunes.

4.4.3. Uso terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería y Espectáculos.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado (despachos profesionales), así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquería, bares, oficinas, etc.).

Se establecen las categorías:

A.—Categoría 1.^a Despachos profesionales, oficinas y comercios localizadas en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

B.—Categoría 2.^a Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en edificios exclusivos.

C.—Categoría 3.^a Establecimiento hostelero en edificio exclusivo.

4.4.4. Uso aparcamiento y garaje.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, o en las edificaciones auxiliares, en espacio libre de parcela, o en áreas específicas.

4.4.5. Uso dotacional.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso públicos y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc. situados en diferentes zonas de ordenanza.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

A.—Categoría 1.^a Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados.

B.—Categoría 2.^a Centros sanitarios y asistenciales en todos sus grados.

C.—Categoría 3.^a Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales y de recreo.

D.—Categoría 4.^a Centros para la administración pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

Servicios públicos.

Corresponde a los espacios y locales destinados al soporte de las infraestructuras y servicios urbanísticos.

Se establecen las siguientes categorías:

E.—Categoría 5.^a Infraestructura.

F.—Categoría 6.^a Cementerios.

4.4.6. Uso de Industria y almacén.

Comprende los espacios destinados a la elaboración de productos, según las características que se definen para cada una de las siguientes categorías:

A.—Categoría 1.^a Industria en polígono, que corresponde a usos industriales que deben establecerse en polígono industrial.

B.—Categoría 2.^a Talleres de pequeña industria, que corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos.

C.—Categoría 3.^a Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

4.4.7. Usos de espacios libres.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y el reposo de la población, la protección y aislamiento

entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (Kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Se consideran las siguientes categorías:

A.—Categoría 1.ª Parques urbanos o espacios ajardinados y arbolados.

B.—Categoría 2.ª Plazas o espacios de tratamiento más duro.

C.—Categoría 3.ª Espacios libres anejos a viario o bandas peatonales ajardinados y arbolados. Estos espacios no entrarán en ningún caso en el cómputo de los espacios libres en ninguna clase de suelo.

4.4.8. Uso de viario.

Corresponde a los suelos destinados al transporte y comunicaciones, entre los que se distinguen las siguientes categorías en función de la prioridad de los modos de transporte:

A.—Categoría 1.ª Viario peatonal, constituido por las calles de prioridad descrita para el peatón.

B.—Categoría 2.ª Viario de tráfico restringido constituido por las calles de acceso a las parcelas, donde se produce coexistencia de entre el vehículo rodado y el peatón, con prioridad para el último.

C.—Categoría 3.ª Viario de reparto, constituido por las calles de acceso y circulación interior del núcleo.

4.4.9. Usos específicos en Suelo No Urbanizable.

Se desarrollan en los Art. 8.7 y 8.8 de estas Normas.

Art. 4.5. CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.

4.5.1. Uso Residencial.

Vivienda exterior.

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de vivienda, y al menos uno de ellos, abrirá a espacio público.

Vivienda interior.

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o patio de vivienda y al menos una de ellas abrirá a espacios libres de parcela.

Sólo se permitirán viviendas interiores en la zona del casco tradicional, en sus grados de rehabilitación.

Programa de viviendas.

La vivienda dispondrá, al menos, de vestíbulo, cocina, estancia, aseo y un dormitorio. Podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio y aseo completo. Su superficie no será inferior a 30 m².

Se consideran condiciones generales para todas las categorías, las siguientes:

A.—Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable.

B.—Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable, deberá disponer de aberturas practicable, sobre cerramientos de fachadas, dando al espacio exterior.

En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m².

C.—Condiciones de servicio e instalaciones.

C.1. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la legislación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Superficie útil	< 80 m ²	81 a 150 m ² .	> 150 m ² .
Potencia mínima	3.000 w.	5.000 w	8.000 w.

C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en Suelo No Urbanizable.

C.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

C.5. De servicios. Los edificios plurifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y desagüe para su mantenimiento y limpieza.

D.—Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que será como mínimo de 0,8 m. por encima del caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

4.5.2. Uso terciario: Comercial, oficinas y hostelero.

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería.

4.5.2.1.—Uso Comercial.

Es el relacionado con la venta al público de mercancías y todas clases de servicios, deberán cumplir la siguiente condición:

— Los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja o semisótano, teniendo acceso directo desde la vía pública y dispondrán de luz y ventilación naturales.

— La altura libre mínima de los locales destinados a comercio es de 2.40 m.

4.5.2.2.—Uso Almacén.

Es el correspondiente a los locales destinados a la guarda y conservación de bienes.

Condiciones que deben cumplir:

a) Deben tener resuelto el aparcamiento de vehículos, así como las maniobras de carga y descarga de forma que no resulte incómodo o peligroso para el vecindario.

b) En ningún caso se producirán olores o ruidos molestos para el vecindario.

c) No se permite el almacenamiento de materiales o desechos (papel, neumáticos, chatarras, automóviles, etc.) en lugares a la vista, debiendo situarse en el interior de los locales o debidamente protegidos, en los lugares autorizados por las presentes Normas.

4.5.2.3. Uso de Oficina y Administración Pública.

Es el que corresponde a locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas, despachos o estudios particulares etc., pertenecientes a la Administración Central, Autonómica, Local o Empresas privadas.

Deben cumplir las siguientes condiciones:

a) cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a vivienda.

b) La altura libre mínima de los locales destinados a oficina es de 2.40 m.

4.5.2.4. Uso hotelero.

Es el que procura alojamiento, normalmente por tiempo limitado de personas transeúntes. Se consideran incluidas en este uso las «Residencias» o edificios destinados a alojamiento colectivo:

a) Deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las destinadas a vivienda y, además, cuantas determine la reglamentación hotelera.

b) Se permiten las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, piscinas, garajes etc. que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les sean de aplicación.

4.5.3. Uso de aparcamiento.

— Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por muros en ambos lados, se considerará una dimensión mínima libre de 3 m.

En las plantas, locales y edificios destinados a aparcamiento la ubicación de plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m². por coche.

Las rampas por las que circulen vehículos tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en curvos, la anchura será como mínimo 3 m.

El radio de giro no podrá ser inferior a 6 m.

En garajes subterráneos, la ventilación natural o artificial deberá ser suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos. En este tipo de garajes se instalará también una red de sumideros.

La altura libre de los locales destinados a garaje será de 2,20 m. en el caso de sótanos o semisótanos y 2,40 m. en planta baja.

Los garajes y aparcamientos sólo podrán utilizarse para la estancia de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad no permitida bajo rasante en estas Normas.

4.5.4. Uso dotacional.

A.— Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

B.— Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación.

C.— Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

D.— Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las que le sean de aplicación del Reglamento de Policía de Espectáculos.

E.— Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido y por las establecidas en estas Normas.

4.5.5. Uso Industrial.

A.— En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia con relación a la actividad que desarrollan así como las que establezcan las presentes Normas.

B.— Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas

por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el trabajo.

C.— Se consideran las siguientes categorías, con los límites máximos admisibles:

— Categoría 1.ª Pequeñas Industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para las viviendas y compatibles con ellas, localizadas en planta baja con las siguientes condiciones:

Superficie Máxima: 150 m².

Potencia Máxima: 8 Kw.

Nivel sonoro Máximo: 35 db.

— Categoría 2.ª Pequeñas Industrias relativamente incómodas, talleres de servicios, admisibles en contigüidad con la vivienda en edificios exclusivos con las siguientes condiciones:

Superficie máxima: 500 m².

Potencia máxima: 25 Kw.

Nivel sonoro máximo: 35 db.

Con la restricción derivada de la limitación de volumen establecida por la ordenanza de aplicación. Debiendo tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

— En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a 0,5 Cv.

— La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de las destinadas a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.

Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe técnico, revisado por los Servicios Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

D.— Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser trasladados al vertedero por cuenta del titular.

E.— Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales.

F.— Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) tengan acceso, y estén ligados a la Planta Baja del edificio destinada al mismo uso o razón industrial.

G.—En las obras de Nueva Planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales será de trescientos cincuenta (350) centímetros, de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos industriales será de doscientos sesenta (260) cm.

En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

H.—Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m². y un volumen de veinte (20) m³. por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en el caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

I.—Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m².

J.— En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

4.5.6. Uso agropecuario.

Son aquellos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

Se consideran las siguientes categorías:

— Categoría 1.^a—Pequeñas superficies dedicadas a cultivos o a explotaciones agrícolas o ganaderas de escasa entidad.

— Categoría 2.^a—Explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales sin limitación de superficie.

Condiciones:

A.—Les será aplicada la legislación agraria o industrial correspondiente, así como las indicaciones establecidas en estas Normas Subsidiarias relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

B.—Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

C.—Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

D.—No se permite en sótanos o semisótanos.

E.—En función de su situación en Suelo Urbano o No Urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en estas Normas para cada clase de suelo.

4.5.7. Uso de Actividades Extractivas.

Se define este uso como el destinado a la extracción de materiales de suelo y subsuelo con fines comerciales. Incluye la edificación de instalaciones accesorias de tipo provisional. Esta actividad estará sujeta a la obligación de regenerar el medio a sus condiciones primitivas una vez terminada la explotación.

Esta obligación quedará garantizada de la forma que acuerden Ayuntamiento y propietarios antes del comienzo de la actividad, al menos se exigirá aval bancario por el coste total de la regeneración.

4.5.8. Uso de Espacios libres y Zonas Verdes.

Corresponden a este uso todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y el reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones de carácter provisional (quiosco de bebidas, periódicos, cabinas de teléfono, paradas de autobús etc.)

Los espacios libres de carácter privado, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.

— Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcelas de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

4.5.9. Usos Excepcionales.

Se refieren a las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social, así como las referentes a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas, tales como contempla el art. 16.3 de la LS92.

En cualquier caso se justificará para cualquier tipo de construcción

la integración total con el paisaje y se cumplirá la normativa sectorial de aplicación.

CAPITULO V

NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Art 5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales de Edificación tienen por objeto, definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier tipo de obra.

Las Normas Generales serán de aplicación íntegra en los casos de obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura, superficie edificable, que deben definir el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será este último valor el que será de aplicación.

Art. 5.2. TIPOS DE OBRAS.

Las Normas Subsidiarias consideran los siguientes tipos de obras:

5.2.1. Mantenimiento.

Son las obras menores habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es mantener el edificio en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características funcionales y formales. Se incluyen en este tipo el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

5.2.2. Consolidación.

Son obras mayores de carácter estructural que tienen por objeto el deber de: conservación, afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

5.2.3. Recuperación.

Son obras mayores que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de una parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad y mantenimiento, las adiciones deben ser reconocibles para evitar las confusiones miméticas.

5.2.4. Acondicionamiento.

Son aquellas obras mayores o menores que manteniendo las características esenciales de la edificación existente realizan reformas que alteren su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio, con el objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destine.

Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- Redistribución interior que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características del edificio.
- Reforma parcial: Son obras mayores o menores en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados, el tipo de cubierta y el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines etc.) permiten demolición de elementos no catalogados y su sustitución por nueva construcción.

5.2.5. Reestructuración.

Son obras mayores que con el objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destine, alteran la morfología de los elementos estructurantes, disposición de forjados y el tipo de cubierta, siempre que las sustituciones que se efectúen se articulen coherentemente con la parte del edificio que se conserva.

- La solicitud de licencia de obras en el caso de: Recuperación, Acondicionamiento, Reestructuración y Ampliación contendrá, además de la documentación reglada para las obras de carácter general, la precisa para cumplimentar los aspectos siguientes:
 - Levantamiento de planos del edificio o elemento en su estado actual.
 - Descripción fotográfica del elemento o edificio en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno.
 - Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de los efectos sobre los valores existentes del edificio y su entorno.

— Descripción de los usos actuales y de los efectos de la obra sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos por éstos.

5.2.6. Ampliación.

Son obras mayores que realizan un aumento de la superficie construida original.

Este aumento se puede obtener mediante:

- Remonte o adición de una planta sobre las existentes.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que por su altura se permita.
- Edificación de nueva planta en los espacios libres de la parcela.

Las obras de ampliación tendrán el límite de la edificabilidad máxima permitida para cada parcela, además de las condiciones de ocupación, posición de la edificación y volumen para cada zona o categoría.

5.2.7. Demolición.

Son obras mayores cuyo objeto es la desaparición del edificio o elementos construidos que responde a uno de los supuestos siguientes:

- a) Eliminación de elementos o partes de un edificio en situación de Fuera de Ordenación. En este caso deberá acondicionarse el espacio resultante, así como los elementos en contacto con la parte demolida.
- b) Recuperación acondicionamiento o reestructuración de una edificación catalogada o incluida en una ordenanza de conservación. En este caso, la demolición afectará solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas tipológicamente y de obligada conservación.
- c) Declaración de ruina física o económica irrecuperable. En este caso, y si la edificación se encuentra catalogada o incluida en una ordenanza de conservación y la situación no es de ruina inminente, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud debe acompañarse la documentación suplementaria siguiente:
 - Declaración de ruina, con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.
 - Compromiso de reedificación.
- d) Demolición de una edificación no sujeta a protección alguna. En este caso, la solicitud de demolición irá acompañada a la nueva planta.

5.2.8. Nueva Planta.

Son obras de nueva construcción sobre solares.

Las condiciones particulares de zona y las Normas de Protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Art. 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

5.3.1. Definiciones.

a). Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

b). Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial comprendida dentro de alineaciones exteriores.

c). Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

— Alineación oficial o lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio público al que dé frente.

— Linderos laterales, son los restantes, llamándose trasero al lindero opuesto al frontal.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía pública tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de parcela, aquél en el que se sitúe el acceso a la misma, y en su caso, el fijado por la ordenanza correspondiente. Por frentes mínimo y máximo se entenderá el menor y el mayor permitido por la ordenanza, respectivamente.

d). Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal de la parcela.

e). Parcela edificable: es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en las Normas puede ser edificada, previa la concesión de licencia municipal.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

— Tener definitivamente aprobado el planeamiento que las Normas Subsidiarias o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área en que se incluya, estar calificada para un uso de edificación y, en su caso, haber efectuado las cesiones correspondientes y contar con pavimento en las calzadas encintado en las aceras, abastecimiento de agua, red de saneamiento y suministro de electricidad en las condiciones adecuadas para servir a la edificación que sobre ella se va a construir o a garantizar la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación (conforme al proyecto de obra aprobado por el Ayuntamiento y conforme a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión).

— Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas normas para cada zona de ordenanza.

— Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con el artículo 258 de la LS92, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, como dispone el propio art. 258.

— Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

5.3.2. Fondo de parcela.

Es la distancia existente entre el frente de parcela y el testero medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcela.

El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de la parcela en cada caso.

5.3.3. Ancho de calle, distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle en el punto más desfavorable de un tramo correspondiente a un frente completo de manzana.

5.3.4. Regulación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad, que le corresponda según el planeamiento, ya construida.

Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable por lo que sólo podrá dedicarse a espacio libre o viario.

Art. 5.4. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones en general con independencia de su uso o titularidad se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza.

— Condiciones de posición de las construcciones dentro de la parcela.

— Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.

— Condiciones de forma y buena construcción.

Art. 5.5. CONDICIONES DE POSICION DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza en los siguientes términos:

5.5.1. Retranqueo de frente de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, salvo que de esta forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.

5.5.2. Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima a la que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela.

5.5.3. Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

5.5.4. Area de movimiento.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

5.5.5. Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada, en general y salvo que la zona de ordenanza permita el retranqueo. Ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

5.5.6. Alineación fija a fachada.

Es la alineación definida en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, o de los Planes que las desarrollen, sobre el cual debe apoyarse la línea de fachada de la edificación principal.

Art. 5.6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS.

5.6.1. Superficie máxima edificable.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias.

A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

A.—Toda la edificación realizada sobre rasante que cuenten con una altura mínima de 2 m.

Se incluirán asimismo la superficie del espacio bajo cubierta que cumplan las condiciones de habitabilidad descritas en estas Normas.

Asimismo contabilizarán las edificaciones auxiliares, cuya altura mínima sea de 2 m.

B.—No se computarán a efectos de superficie máxima edificable los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos de uso público en contacto con el viario o espacio público. Si se computarán tales espacios si son de uso privativo de la edificación.

5.6.2. Edificabilidad.

La edificabilidad de una parcela se identifica con la cifra obtenida de superficie máxima edificable. La edificabilidad se define en cada una de las zonas de ordenanza según los siguientes criterios:

— Por la aplicación de los parámetros de ocupación posición y volumen de la edificación, tomando como resultado el más restrictivo de los parámetros que se consideran.

— Por la aplicación a la superficie de la parcela de la cifra llamada coeficiente de edificabilidad.

5.6.3. Coeficiente de edificabilidad.

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en m^2 sobre m^2 de parcela edificable.

5.6.4. Superficie ocupable de parcela edificable.

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluidos los vuelos y la edificación situada bajo la rasante. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m^2 .

5.6.5. Espacio libre de parcela.

Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

5.6.6. Construcciones auxiliares.

Salvo que lo prohibieran las condiciones particulares, las Normas de cada zona se podrán levantar edificaciones auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a garaje, locales para la guarda o depósito de material de jardinería, piscinas, vestuarios, despensa, invernaderos, garitas de guarda.

Las construcciones auxiliares computarán a efectos de superficie ocupable y edificabilidad y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y estéticas que en cada caso sea de aplicación a la edificación principal.

5.6.7. Fondo máximo edificable.

Es la mayor profundidad de la edificación permitida por las Normas Subsidiarias a partir de las alineaciones exteriores de la parcela. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior.

Art. 5.7. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION.

5.7.1. Tipos edificatorios.

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que bien vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos, en cada zona se aplicarán obligatoriamente a las mismas, definiendo en esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A.—Edificación entre medianerías.

Son construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza) de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

B.—Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

C.—Edificación en hilera.

Construcción que posee una de sus caras unida a los dos lindes parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

D. Edificación en manzana.

Construcción que responde a la forma de ordenación de la totalidad de la manzana. Podrá estar alineada a vial o existir separaciones a lo largo del frente de manzana y espacios libres interiores de manzana.

5.7.2. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la misma, medida desde la cota de referencia.

La altura se puede expresar en unidades métricas y/o número de plantas.

La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia hasta alguno de los siguientes elementos:

— La línea de intersección del alero con la fachada principal-(Altura al alero).

—La cota inferior del último forjado.

En edificaciones con cubierta inclinada la altura en unidades métricas se medirá al alero.

En edificaciones con cubierta plana (terrazas) la altura se medirá a la cota inferior del último forjado.

La altura medida en número de plantas indicará el número de éstas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

5.7.3. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y la altura.

1.—Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios cuya fachada deba situarse alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura, será diferente para cada uno de los puntos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

A) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor o menor cota es igual o inferior a 1,50 m. la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre los extremos.

B) Si la diferencia de niveles es superior a 1,50 m., se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 m., aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior y tomando como origen de las alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frentes a dos o más vías formando esquina.

Se aplicarán las disposiciones del punto 1.1 anterior, pudiendo resolver la esquina, por motivos compositivos volviendo la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable, o en su defecto 12 m.

El paramento originado por la diferencia de altura recibirá el tratamiento de fachada. Se entiende que este cambio de altura debe resolverse dentro de la propia parcela sin dejar medianera visible.

1.3. Edificio con frentes a dos vías opuestas.

A) Si la edificación se dispone de forma que cuente con espacio libre de parcela o de manzana interior, la altura se medirá en cada uno de los frentes de parcela con los criterios expresados en el punto 1.1.

B) Si la edificación se alinea a uno sólo de los viales dejando espacio libre de parcela en la fachada opuesta, la altura se medirá en la calle donde se sitúa el frente de la edificación.

C) Si la edificación se alinea a los dos viales y no cuenta espacio libre de parcela interior, la altura se medirá desde la calle de cota más baja, salvo que las ordenanzas indiquen otra cosa se tomará la más baja, con un margen por encima de la máxima permitida de 0,5 m. si existen diferencia de cotas de como mínimo esta dimensión entre las dos calles.

D) Si el fondo total supera la suma de los fondos respectivos a cada vial, la altura correspondiente a cada calle debe mantenerse hasta una profundidad proporcional a cada fondo máximo edificable.

Excepciones a esta condición que superen la altura máxima se podrán permitir, si se justifica mediante un Estudio de Detalle con

ordenación de volúmenes de la parcela afectada, las parcelas colindantes y las que le dan frente por ambas calles y que el resultado mejore las condiciones de ordenación aquí expresadas en lo referente a coherencia compositiva e impacto visual desde todos los puntos de vista.

En ningún caso se podrá superar la edificabilidad máxima permitida.

2.—Edificación en hilera.

La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido en el punto anterior, exista o no retranqueo de frente de parcela.

3.—Edificación en manzana.

La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido en el punto 1.

4.—Edificación aislada.

Las cotas de referencia se atenderán a las siguientes reglas:

4.1. La cota de referencia es la de la cara superior pisable de la planta baja, que podrá establecerse con una variación máxima superior o inferior a 0,30 m. con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos con pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir la condición antedicha.

La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cara superior pisable de la planta baja.

En ningún caso la edificabilidad total podrá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno horizontal.

5.—Las edificaciones auxiliares medirán su altura con arreglo a lo expresado en los puntos anteriores, según su situación respecto de la alineación exenta.

5.7.4. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en el caso de escalonamiento en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se considerarán pisos:

Sótano: es la planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno. La altura libre de los sótanos no será inferior a 2,20 m.

Semisótano: Aquella planta cuyo borde superior del forjado que forma techo se encuentra a una altura sobre rasante no superior

a un metro. La altura libre del semisótano no será inferior a 2,20 m. Se contabilizará como planta baja, si este borde superior del forjado se encuentra a más de un metro sobre la rasante.

Planta baja: en la edificación alineada a vial, es aquella cuyo suelo está situado entre más menos 30 cm. en relación con la cota de referencia. En la edificación aislada, es la planta que tiene su suelo entre los 0,30 m. por encima o debajo de la rasante del terreno.

Planta de Piso: está situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Bajo cubierta: es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la inferior de la cubierta inclinada.

5.7.5. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Caso de ser inclinadas tendrán la pendiente que se establezca para la zona de ordenanza.

5.7.6. Construcciones por encima de la cubierta.

Las construcciones permitidas por encima de la cubierta son las establecidas para cada zona de ordenanza.

5.7.7. Pared medianera, línea medianera.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, estando al menos enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

5.7.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tal a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

5.7.9. Elementos salientes.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las condiciones que se establezcan en cada zona de ordenanza.

5.7.10. Entrantes de la línea de fachada.

Son elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

5.7.11. Patios.

Se define como patio, al espacio situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensión y superficie de dichos patios:

— Patios cerrados.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función de la altura H, del patio.

La distancia entre paramentos no será nunca inferior a los 2/3 de la altura H y como mínimo 3 m.

La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería. También, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resul-

tante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en el planeamiento urbano.

5.7.12. Acceso.

Se entiende por acceso, los huecos de la edificación que permiten el paso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a las viviendas tendrán un ancho mínimo de noventa centímetros (0,90 m.).

Los portones de garajes y corrales, de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 3,50 m.

En el caso de ser metálicas estas puertas deberán miniarse y pintarse posteriormente.

Su apertura se producirá hacia el interior de la parcela o edificación.

Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta a la edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad), esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

5.7.13. Escaleras.

Se entienden por tal los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 m. en viviendas unifamiliares y 1,10 m. en colectivas y 1,20 en edificios públicos y de uso público, debiendo cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras para la edificaciones de dos alturas.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,63 \text{ m.} = h + 2t$$

Siendo «h» la dimensión de la huella en metros y «t» la altura de la tabica en metros.

5.7.14. Cerramientos exteriores.

Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A.—Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán ser acordes con la edificación que delimitan y, en todo caso se atenderán a lo que en lo referente a materiales y texturas se define para cada zona de ordenanza.

B.—Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

C.—Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

— Los cierres de parcela con el espacio público tendrán el cerramiento opaco máximo y tratamiento que se establezca para cada una de las zonas de ordenanza.

— Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados o vallados que no se ajusten a lo establecido por la presente Normativa.

— En su ejecución, se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales, y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, cuidarán su aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

D.—Se prohíbe expresamente: Los cierres mediante malla metálica en suelo Urbano y Apto para Urbanizar, y la incorporación a los mismos de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, puntas, espinas, etc. a excepción de aquellas instalaciones en S.N.U. en que esté justificada su colocación.

5.7.15. Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales, que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedad por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dicha humedad del terreno.

5.7.16. Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el correcto cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación y restante normativa que les sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

CAPITULO VI

NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Art. 6.1. AMBITO DE APLICACION.

Estas Normas se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten.

En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

En lo referente al trazado y dimensiones no se podrán modificar las alineaciones y rasantes señaladas en los planos.

Art. 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO O APTO PARA URBANIZAR.

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos elementos exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

6.2.1. Materiales y tratamiento de la urbanización.

A.—Sendas públicas para peatones. Viario peatonal.

Se atenderá en todo momento a los preceptos regulados por la Ley 8/1997, de 18 de junio sobre Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Decreto 153/1997 de 22 de diciembre, por el que se lleva a cabo su desarrollo reglamentario. En concreto se atenderán a las Normas Técnicas U.I. de dicho Reglamento.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros.

Su pendiente transversal no será superior al 1'5%, con una pendiente longitudinal menor del 6%.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un

desagüe adecuado, bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración acorde con el medio en que se ubiquen.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con materiales naturales, cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito o piedras naturales.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

En las calles cuyo ancho y pendiente lo permita, deberán tener acceso vehículos de emergencia así como los vehículos de carga y descarga de residentes.

B.—Calles de coexistencia.

Se tratan de forma diferenciada pero sin variaciones físicas notables: el área de movimiento del vehículo y la del peatón.

Se cumplirán las Normas Técnicas U.I.2. (Itinerarios Mixtos adaptados) del Reglamento que desarrolla la Ley 8/1997 de Promoción la Accesibilidad en Extremadura.

Se señalarán horizontalmente por medio de cambio de color y forma, la entrada en las áreas de coexistencias.

Los materiales utilizados para la pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

Tienen el carácter de calles de coexistencia todas las que forman el viario del núcleo urbano a excepción de las señaladas en los apartados A y C.

C.—Calles con separación de tránsito o de reparto.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada,

bien con la interposición de un bordillo o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre la calzada y la acera no será mayor de diecisiete (17) centímetros, salvo en casos excepcionales.

En ambos casos el pavimento de la acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

En todo caso, el trazado de la calzada será de ancho mínimo necesario.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros, diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a ciento cincuenta (150) centímetros, en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito: calzada y acera, se situarán en el mismo plano.

La pavimentación de la calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre el en función de los distintos tipos de velocidad y tonelaje, y el carácter estético de cada itinerario.

Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encausen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximo, prohibiéndose expresamente la utilización de pozos filtrantes.

6.2.2. Vados permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

6.2.3. Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y los espacios libres.

6.2.4. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal sujeto a las fachadas o mediante farolas en la parte exterior de la acera, sien-

do obligatorio el primero cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

Las farolas se situarán con una separación mínima de 1,50 m. de las fachadas, permitiéndose una altura libre mínima de 3,00 m. entre el pavimento y la luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas vinculándose las obras de adecuación a tal condición a los proyectos de urbanización que se realicen.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los técnicos del Ayuntamiento.

6.2.5. Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones generales plantados en alcorques construidos con este fin o en área terrazas continuas. La anchura mínima de libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será de 1,50 m.

6.2.6. Aparcamientos públicos no anexos a viario.

Son los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal. La máxima capacidad de cada área de aparcamiento será de 20 vehículos.

Art. 6.3. RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

6.3.1. Limitaciones de Uso y Propiedad.

Se deberán respetar las limitaciones de uso y propiedad de la red viaria a que hacen referencia la Ley 7/1995, de 27 de abril de carreteras de Extremadura, la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras; y el Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/1994).

De acuerdo con esta legislación se establecen las siguientes limitaciones a la propiedad: ZONA DE DOMINIO PUBLICO; ZONA DE SERVIDUMBRE; ZONA DE AFECCION. Así como la LINEA LIMITE DE EDIFICACION.

Zona de Dominio Público: terrenos ocupados por la carretera y un franja de terreno a ambos lados de la misma de 8 metros en au-

topistas, autovías y vías rápidas; y de 3 metros en las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

Zona de Servidumbre: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 metros en las carreteras básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde las respectivas aristas.

Zona de Afección: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 35 metros en las carreteras básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

La arista exterior de explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o en su caso de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

La línea límite de edificación, se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías, vía rápidas y variantes de población y a 25 metros en las carreteras básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde la arista exterior de la calzada.

En esta zona queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las imprescindibles para el mantenimiento de las construcciones existentes.

La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

6.3.2. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 8 m medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no-ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Sólo se admite como solución de tratamiento, la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado.

Tratamiento de caminos en el suelo no urbanizable:

Ancho de pista afecta, 5 m comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1.5 m banda de rodadura con tratamiento de 3 m de ancho. Penínsulas de ensancha-

miento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro etc.).

Art. 6.4. ESPACIOS LIBRES.

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

6.4.1. Alineaciones.

Las alineaciones vendrán marcadas en los planos de ordenación o bien señaladas en las Ordenanzas de Edificación específicas de cada zona.

6.4.2. Topografía.

Se mantendrá sin alteración la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

6.4.3. Materiales y tratamiento de la urbanización.

A.—Plazas.

Son aquellos espacios libres interiores a la ciudad de tratamiento combinado de pavimento duro y blando, aterrado, ajardinado y arbolado.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de piedras naturales o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporaciones de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficie distinta de las existentes.

B.—Parques y jardines.

Son aquellos espacios libres, generalmente de carácter periférico con un tratamiento de pavimento blando, aterrado y ajardinado.

Queda prohibido expresamente el tratamiento duro de los pavimentos a excepción de bordillos o pequeñas áreas estanciales, que se realizarán con materiales similares a los señalados en el apartamiento anterior.

Podrán disponerse de área de aparcamiento en combinación con el arbolado y el tratamiento terrizo.

C.—Espacios libres anejos a viario.

Constituyen bandas ajardinadas y arboladas de tratamiento blando, diferenciadas del viario, de paseo y estancia.

Podrán combinar el tratamiento blando, con áreas de pavimento más duro y pequeñas tiras de aparcamiento separadas por arbolado.

D.—Espacios libres deportivos.

Son espacios libres de tratamiento similar al de los parques y jardines pero con una tolerancia en el tratamiento del pavimento y construcciones derivadas de la necesidad de albergar instalaciones deportivas.

Su edificabilidad será la necesaria para la instalación que alberguen, en todo caso tomará como referencia orientativa las condiciones de volumen y composición de las zonas de ordenanza correspondiente.

6.4.4. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de no disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor de 1 m^3 . Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1 m^2 . La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

6.4.5. Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

6.4.6. Infraestructuras

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

6.4.7. Protección

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar alguno de los ejempla-

res por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser inmediatamente repuesta.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a las que pudiera dar origen. La sustitución se hará con los espacios más adecuados desde el punto de vista edafológico.

Art. 6.5. EQUIPAMIENTO.

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la construcción, se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de las NBE-CPI-96, y R.T.2-ABA. «Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios» CEPREVEN).

En las áreas de mayor interés histórico y monumental se establecerá un mobiliario urbano en los colores, materiales y texturas acordes con el entorno.

Art. 6.6. OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el apartado 6.7. y las que a continuación se detallan:

6.6.1. Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las construcciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privativos mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o en el edificio.
- En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,5 m de longitud por 2,2 m de anchura como mínimo.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

6.6.2. Seguridad

Toda construcción deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sean claramente visibles de día y de noche desde la vía pública. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,5 m. ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin crear barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto se prohíbe situar obstáculos y una pavimentación deslizante en periodos de lluvias e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

6.6.3. Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su parte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales a fin de lograr una racionalización del agua para riego.

Art. 6.7. BASES DE CALCULO PARA LAS REDES.

6.7.1. Alumbrado.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de mercurio de color corregido.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúnen el buen rendimiento con buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la Normativa correspondiente, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

6.7.2. Suministro de energía.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de potencias de paso los coeficientes siguientes:

—SECTOR RESIDENCIAL:

Núm. acometidas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

—SECTOR AGROPECUARIO:

Num. de parcelas suministradas	Coef. de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión, en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificios de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la construcción subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados etc.

6.7.3. Abastecimiento de agua potable.

Cuando el suministro domiciliario de agua no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización de la Dirección General de Sanidad, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como el compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de forma que cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo) y en el Decreto 30/1989, de 4 de abril, de la Consejería de Sanidad y Consumo de la Junta de Extremadura, en el que se regula la fluoración de aguas potables de consumo público.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquél que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros por hab/día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

6.7.4. Red de Agua.

La previsión del suministro de agua potable a Jarandilla se hace a través de dos embalses de reciente construcción que se surten a su vez desde la garganta del Cristo, y de ahí a los depósitos de regulación y distribución, estando asegurado el suministro en cuanto a caudal, regularidad y calidad.

La red de distribución urbana se hará en lo posible mallada, y se recomienda la utilización de tuberías de fundición.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo a fin de una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

6.7.5. Red de evacuación.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm. hacia un dren, cuneta o curso de aguas próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado, nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimiento de la misma.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua de la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m. de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrá utilizarse el po-

licloruro de vinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para el abastecimiento y saneamiento y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 ó 0,10 m., siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 0,15 m. y de 1,4 (1 en 70) para las de 0,10 m.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,50 m., recomendándose 1,00 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el Suelo Urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita.

CAPITULO VII

NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

Art. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

7.1.1. Regulan de forma general y para la totalidad del término

municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro de la cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

7.1.2. Si bien toda la normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

—A.—Protección medio-ambiental, ecológico y de los niveles de confort.

—B.—Protección paisajística y de la escena urbana.

7.1.3. Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio natural y del urbano corresponde, en primer lugar al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estático o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad, a la naturaleza. Y a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquéllas que pudieran ocasionar por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

Art. 7.2. PROTECCION MEDIOAMBIENTAL.

7.2.1. Protección y medio ambiente.

Estas Normas regulan de forma general y para totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.

7.2.2. Vertidos sólidos (basuras).

A.—Clasificación a los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:

A.1.—Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a la Ordenanza Municipal correspondiente.

A.2.—Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades orgánicas que no contienen tierras ni escombros y en general, no son tóxicos o biopeligrosos, ni proceden del limpiado de fosas sépticas. Se consideran, por tanto, excluidas de este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

B.—Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Junta de Extremadura, Planes Sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura de Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/1986 de 13 de junio que lo modifica.

Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para un vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal como establece la Ley 20/1986 de 14 de mayo.

7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 «Reglamento de Actividades Molestas Insalubres y Peligrosas» Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de marzo de 1963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980.

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de las determinaciones siguientes:

- 1.—Ausencia de materiales inflamables.

- 2.—PH comprendido entre 5,5 y 9,5.
- 3.—Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a 40º C.
- 4.—Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones.
- 5.—Materias sedimentables: menos de 500 mg/l.
- 6.—Materiales en suspensión: menos de 1000 mg/l.
- 7.—Demanda biológica de oxígeno (DBO₅) menos de 600 mg/l.

7.2.4. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas todas las emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a lo establecido en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y el posterior desarrollo, en el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma básica de la edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965 y el Decreto 19/1997 de 4 de febrero de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones para la Comunidad Autónoma de Extremadura.

7.2.6. Protección contra incendios.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la edificación NBE-CPI 96 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S., de 24-10-79.
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado, de 11 de mayo de 1984.

7.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

- Espectáculos públicos y actividades recreativas. Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos taurinos. Reglamento de Espectáculos Taurinos RD-176/1992.

Art. 7.3. PROTECCION PAISAJISTICA Y DE LA ESCENA URBANA.

7.3.1. Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las construcciones en las zonas de borde del núcleo que forman la fachada de éste. Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral del núcleo o cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

7.3.2. Hallazgos de interés.

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas:

- 1.—Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de 24 horas, el cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés e importancia del hallazgo.
- 2.—En el caso de que procediera la suspensión de licencias, para la reanudación de las obras será necesaria licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.
- 3.—Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Departamento Estatal o Comunitario correspondiente.
- 4.—Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que exista o se presuman yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, estableciéndose entonces las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor. Una vez estudiados y delimitados se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 mts.

7.3.3. Protección del paisaje.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- A.—Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

B.—Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

C.—Protección de plantaciones y masas forestales.

D.—Protección de caminos de acceso, cañadas, cordeles, veredas etc.

7.3.4. Conservación de los espacios libres.

Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, patios de manzana proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

7.3.5. Cierres de parcela, cercas y vallados.

Las características constructivas de los cerramientos de fincas, solares y parcelas están especificados en el capítulo correspondiente para categoría de suelo o área de ordenanza donde vayan a instalarse.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo. A tal efecto, el Ayuntamiento notificará al propietario afectado, de esta obligación.

7.3.6. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de por minusválidos, ancianos, coches de niño, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos, rampas de acceso a edificios o por las vías públicas.

Además de las preceptivas condiciones que figuran en la Ley 8/1997 de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla D-153/1997 de 22 de diciembre.

7.3.7. Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificio, muro, valla o cerca a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pintura sobre pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

7.3.8. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente. A tal efecto, el Ayuntamiento promoverá un convenio con la compañía suministradora de cara a establecer un plan de etapas para la subterrneización de las redes.

En los edificios de nueva planta así como en los afectados por algún grado de protección no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiéndose realizar los empotramientos necesarios.

Para los de alumbrado, se establecerá lo establecido en la Norma 6.2.6.

Se prohíben los elementos de recepción de señales: (antenas) ya sean convencionales o parabólicas, fijadas a los huecos de las fachadas, estos elementos deberán disponerse en la cubierta del edificio, y en lo posible en las zonas de ésta que no sean perceptibles desde la vía pública.

7.3.9. Obras de urbanización para la mejora de la escena y ambientes urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

7.3.10. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad que deberán cumplir las «Condiciones de Protección» y las «Estéticas y compositivas» de cada caso.

7.3.11. Mobiliario urbano.

Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado etc., puntos de venta: quioscos, puestos, etc. estatuas, fuentes, parterres. Que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación

al entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios de interés histórico o cultural.

7.3.12. Anuncios publicitarios.

La Publicidad exterior de cualquier tipo cumplirá lo determinado en la «Condiciones Generales de Volumen».

Se prohíbe expresamente:

A.—La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías del inmueble, aunque fuese temporalmente.

B.—La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1.—Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogadas o consideradas de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en el que se ubiquen, permitiéndose únicamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

2.—Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno.

Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parque público, isletas de tráfico, excepto aquellas que afecten a la información de servicios de interés público, como farmacias, etc.

3.—En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o rehabilitación; salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4.—No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos de la vía pública.

5.—La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas, quedarán desde la entrada en vigor de las mismas «fuera de ordenación» y no podrá renovar su licencia anual de instalaciones sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la supresión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6.—El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mampa-

ras en las que se permita con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales como: elecciones a cargos públicos, fiestas, ferias, exposiciones y manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales circunstancias al tiempo que dure el acontecimiento.

Art. 7.4. ATENUACION DE IMPACTOS NEGATIVOS.

Los edificios que contengan elementos que no se integran en el medio en que se insertan, quedan fuera de ordenación en el aspecto desacorde con estas Normas. La concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenuen los impactos negativos que contengan.

La obligatoriedad de realizar estas obras de eliminación de impactos se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los mencionados impactos negativos.

A continuación se reseñan los tipos de obra genérica y los impactos negativos a eliminar que conllevan:

A.—Las operaciones de demolición y nueva planta conllevarán la eliminación total de los volúmenes fuera de ordenación y su sustitución por otros acordes con la normativa vigente.

B.—Las operaciones de reforma intensa, reestructuración, consolidación general, recuperación; implicarán la eliminación de todos los elementos fuera de ordenación detectados (volúmenes, cuerpos salientes, alturas, acabados, etc.).

C.—Las reparaciones de fachada, revocos o enlucidos exteriores conllevarán la eliminación de todos los elementos inconvenientes en las fachadas (cuerpos salientes, materiales, colores, texturas, fábricas o anuncios) fuera de ordenación.

D.—Los retejados y sustituciones parciales o totales de las cubriciones traerán consigo la eliminación de materiales, texturas y colores improcedentes.

E.—Las sustituciones de carpintería exterior conllevarán la eliminación de materiales, color o morfología improcedentes en cualquier elemento de carpintería exterior y la obligación de homogeneización de las carpinterías.

F.—El saneamiento estructural o atirantado parcial de la estructura de la cubierta conllevará además de lo dispuesto en el apartado E, la eliminación de inclinaciones excesivas faldones partidos o cualquier otro elemento morfológico fuera de ordenación.

En el Plano de Protección del Patrimonio se señalarán los edificios y situaciones en mayor medida desacorde con la ordenación.

Art. 7.5 PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.

7.5.1. Condiciones genéricas.

Cuando se realicen obras de nueva planta, movimientos de tierra o cualquier actuación que afecte a cotas bajo rasante, las áreas arqueológicas expresadas en el plano correspondiente, se verán sometidas a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de actividades.

7.5.2. Medidas cautelares o precautorias.

En aquellas áreas en la cual está probada la existencia de restos arqueológicos, los proyectos que afecten al subsuelo deberán presentar en el Ayuntamiento junto a la solicitud de licencia solicitud de permiso de excavación que deberá ser trasladada por el Ayuntamiento a la Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Consejería de Cultura. Las obras de excavación darán lugar a un informe arqueológico competente y podrán estar supervisadas por técnicos de dicha Dirección General.

En el caso de no ser hallados restos arqueológicos, la continuación de las obras será según el proyecto que acompaña a la solicitud de licencia.

En el caso de hallar restos se detendrán las obras, a la espera de la evolución de la importancia de los mismos, aplicándose según esta evaluación lo previsto en la legalidad vigente.

En caso de aparecer restos y permitirse las obras en las condiciones que dictamine la Dirección General del Patrimonio, será preceptivamente necesario:

a) Dejar los restos hallados (si su importancia es suficiente a juicio del equipo investigador) al descubierto, y en zonas accesibles al público.

b) El Ayuntamiento a instancias de la Dirección General de Patrimonio podrá proceder a la expropiación de la finca, si los restos hallados lo aconsejan, declarándolos bienes de utilidad pública.

CAPITULO VIII

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 8.1. AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS.

8.1.1. Clasificación del Suelo No Urbanizable.

1. Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo No Urbanizable aquel cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados.

La delimitación de Unidades Ambientales que refleja el Plano de Clasificación del Suelo del territorio municipal, tiene por objeto la definición de un conjunto de unidades homogéneas en cuanto a su potencial ecológico, económico o paisajístico. Estas Unidades han de permitir en esta etapa la clasificación urbanística del suelo en función del grado de protección necesario para preservar o incrementar sus valores intrínsecos.

2. Su delimitación viene representada en el plano de Clasificación del Suelo.

8.1.2. Categorías en Suelo No Urbanizable.

1. El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías en función de sus características, del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos que son:

—1.—Suelo No Urbanizable-Núcleo de Concentración Rural Existente.(N.U.C.R).

—2.—Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido-N.U.E.P., con cuatro áreas diferenciadas:

— ECOSISTEMAS INTEGROS: N.U.E.P-1.

— AREAS DE VALOR PAISAJISTICO: N.U.E.P-2.

— MARGENES DE CAUCES Y EMBALSES: N.U.E.P-3.

— SUELO DE ALTA PRODUCTIVIDAD AGRICOLA: N.U.E.P-4.

—3.—Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Agropecuario y Forestal.(N.U.P.).

—4.—Suelo No Urbanizable Común. N.U.C. NOTA: (No debe inducir a error el término «Común»; pues el art. 9 de la Ley 6/1998 especifica claramente que todo el suelo clasificado como No Urbanizable, es aquel que el planeamiento considera inadecuado para el desarrollo urbano).

8.1.3. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico y declaración de Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y Normativa concordante, en el entorno de cauces y láminas de agua se aplicarán las limitaciones establecidas en el artículo 9.3.

En las proximidades de las vías pecuarias se aplicará la condición en el artículo 9.3.

8.1.4. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

8.1.5. Actuaciones especiales en Suelo No Urbanizable.

En Suelo No Urbanizable, y con independencia de la categoría de suelo de que se trate, se proponen operaciones especiales relativas al acondicionamiento del medio natural.

8.1.6. Infraestructuras territoriales.

1.—En el Plano de Clasificación del Suelo, se definen las infraestructuras básicas del territorio que total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

2.—Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en estas Normas para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

3.—Cuando la obra se promueva por un Organismo Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite ordinario.

Art. 8.2. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

8.2.1. Conceptos.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre éste impongan estas Normas no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva.

8.2.2. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en estas Normas está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal previa autorización en su caso por la Junta de Extremadura, las parcelaciones y construcciones que se rigen por las condiciones y procedimientos establecidos respectivamente.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

8.2.3. Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su existencia.

8.2.4. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.

A.—Tramitación de la autorización. El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Comisión.

Si se trata de una instalación de interés social el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

B.—Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación de solicitud mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

1.—Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones siguientes:

— Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que desarrolla o se proyecte desarrollar en la finca.

— Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbre y cargas.

— De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalaciones de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

2.—Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores, y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de aguas, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3.—Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de Clasificación del Suelo de estas normas.

4.—Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5000. De no ser este plano el del catastro de rústica como documentación complementaria.

5.—Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste, propietario, superficie y linderos.

C. Con carácter particular:

1.—Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2.—Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

3.—Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se genera riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de la Norma 8.6.

4.—Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Agricultura y Comercio o la de Medio Ambiente, Urbanismo y

Turismo, podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a: la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

D. Licencia de obras y proyecto técnico.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Junta de Extremadura, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

Art. 8.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

8.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.

— Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Artículos 84 y siguientes de la LS92 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

— Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructura básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

— Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

8.3.2. Determinaciones.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en estas Normas.

Art. 8.4. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION.**8.4.1. Oportunidad.**

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesario estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

8.4.2. Fines.

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán verse por las alteraciones en el medio natural causados por una o varias de las siguientes cuestiones:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio natural.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

8.4.3. Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

1.—IDENTIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTO. En donde se definirá el estado previo a la operación, en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental, como de tipo social, urbano, económico, etc.

2.—IDENTIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO. Donde se efectúa un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3.—ENFRENTAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO Y DEL PROYECTO. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4.—VALORACION DE LAS ALTERACIONES. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

5.—MEDIDAS CORRECTORAS. Se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a modificaciones del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo.

8.4.4. Resolución.

A la vista de dicho Estudio, el órgano administrativo competente de la Junta de Extremadura resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

Art. 8.5. SEGREGACIONES RUSTICAS.**8.5.1. Concepto de Segregación.**

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

8.5.2. Carácter rústico.

En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones rústicas. No se podrá efectuar ninguna parcelación rústica que amparándose en la unidad mínima de cultivo, sea ocupada por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o presenten indicios de pretender su conversión en parcelas urbanísticas encubiertas.

Según el Decreto 46/1997, de 22 de abril de la Consejería de Agricultura y Comercio, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura. Jarandilla de la Vera, se integra en el Grupo 2.º—Zona de Montaña, con las siguientes extensiones:

MONTE Y PASTOS: 10,00 Has.
CULTIVO: 0,75 Has.

No obstante, toda segregación rústica es un acto sujeto a licencia

municipal, cuya tramitación se detalla en el Artículo 8.5.5. y siguientes de estas Normas. El Ayuntamiento exigirá el informe favorable de la Consejería de Agricultura y Comercio y todo el expediente se remitirá a la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura.

En ningún caso se autorizarán segregaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el art. 8.6.

8.5.3. Condiciones de las segregaciones rústicas.

Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de: suministro de agua potable, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para garantizar su salubridad.

Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial, satisfarán las condiciones en el art. 6.3 sobre características del viario.

8.5.4. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

Por la propia naturaleza de los Suelos No Urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos, una de las siguientes manifestaciones:

- 1.—Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por estas Normas a la categoría de suelo de que se trate.
- 2.—Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfálticas o compactadas con ancho de rodadura superior a 2 m.
- 3.—Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas, de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única.
- 4.—Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.

5.—Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para el suelo de que se trate.

6.—Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la autorización comunitaria y licencia municipal que pueda solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

8.5.5. Licencia Municipal y Autorización Urbanística Previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Comercio e informe del Ayuntamiento correspondiente.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el expediente a la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, acompañado del informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

8.5.6. Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

- 1.—Memoria justificativa del cumplimiento de las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, y demás legislación aplicable, donde se deberá recoger:
 - Objetivos de la parcelación.
 - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
 - De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, sus superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la

descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2.—Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

3.—Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, siendo la escala recomendada 1:2.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

4.—De estimarse necesario por el Ayuntamiento o por la Consejería pertinente, se podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslindes de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

5.—Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en que conste propietario, superficies y linderos.

8.5.7. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultasen fuera de ordenación según las determinaciones de estas Normas.

8.5.8. Licencia y autorizaciones anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaran incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencias anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

8.5.9. Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, camino, carretera, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que previamente a la autorización se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que,

previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

8.5.10. Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

Art. 8.6. NUCLEO DE POBLACION.

8.6.1. Concepto.

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes: agua, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica, y sistema de accesos viarios, que son características de áreas urbanas consolidadas.

8.6.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

1.—Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada categoría de suelo establecen las Normas Subsidiarias.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de acuerdo con lo establecido en los artículos 307, 308, 309 y 310 de la LS92.

2.—Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presume alguna de las siguientes condiciones:

1.º—Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

2.º—Cuando se dé alguna de las condiciones establecidas en el art. 8.5.4. sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.

3.º—Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.

4.º—Por la sucesiva alineación de tres o más edificios a una distancia inferior a 50 m. unos de otros, a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

5.º—Cuando se supere una cuantía de 2 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 150 m. de diámetro.

Art. 8.7. REGIMEN DE USOS.

8.7.1. Usos principales del Suelo No Urbanizable.

Son los siguientes:

- Uso agropecuario.
- Actividades extractivas.
- El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales.

8.7.2. Usos compatibles en Suelo No Urbanizable.

- Las dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social.
- Los usos vinculados a las obras públicas.
- La industrial que por su carácter peligroso no pueda ser enclavada en medio urbano.
- La vivienda unifamiliar, cuando esté vinculada a usos admisibles.
- Actividades turísticas residenciales: Hoteles rurales y Campings.

8.7.3. Son Usos Prohibidos todos los demás.

8.7.4. Estas Normas establecen los usos admisibles en cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Art. 8.8. REGULACION PARTICULARIZADA DE LOS USOS.

8.8.1. El uso agropecuario comprende todo tipo de actividades relacionadas con la actividad agrícola y ganadera, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales especiales, la horticultura o floricultura, la explotación maderera, incluyendo las labores de limpieza y entresaca de masa forestales, la eliminación de árboles enfermos en orden al mantenimiento de la cubierta forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

Las actividades vinculadas a la explotación como:

- Instalaciones anejas a la explotación, como almacenes de productos y maquinaria, cuadras y establos.
- Obras e instalaciones para la primera transformación de los productos como aserraderos, secaderos. Así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos, siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en que se emplacen.
- Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a la

legislación urbanística sectorial, al respecto de la Junta de Extremadura.

8.8.2. Las actividades extractivas.

Comprenden:

- Las canteras.
- La extracción de arenas o áridos.
- Las instalaciones anejas a la explotación, como instalaciones y edificaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad.
- La implantación de estas actividades exigirá autorización de la Junta de Extremadura y posterior licencia municipal, para cuya obtención será preciso aportar un estudio de impacto ambiental.
- El proyecto técnico contemplará, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, los siguientes aspectos:
 - Ambito de la actuación reflejado en un plano cartográfico oficial.
 - Clases de recursos a obtener y uso de los productos.
 - Compromisos de que se asuman una vez concluida la explotación, para la reposición o restauración del terreno, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

8.8.3. Actividades de ocio, deportiva, recreativas o turísticas.

Se considera como tales el conjunto de actividades destinadas a mejorar la calidad de vida en el núcleo urbano, caracterizadas por la necesidad o consecuencia de su implantación en el medio rural.

Se definen los siguientes tipos:

- De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren otra adaptación del medio y la capa vegetal, que la limpieza y el desbroce y las obras e instalaciones fácilmente desmontables destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza.
- De espacios libres, deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieren además de ésta, una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. Son tales como: Hoteles rurales, campamentos turísticos (campings), áreas de acampada y sus instalaciones o campos deportivos.
- Para la implantación de Campamentos Turísticos se exigirá la elaboración de un proyecto con las siguientes condiciones:

1.—El ámbito será además de la parcela en la que se pretenda ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los accesos. El área vendrá definida por planos topográficos y de límites físicos (caminos, cauces, etc.)

2.—El proyecto definirá la parcela edificable y las condiciones de la edificación y la edificabilidad neta, y se atenderá a lo dispuesto en la Orden del 28 de 1966 (B.O.E. 18-1-71) y a lo que disponga la Consejería de Medio Ambiente Urbanismo y Turismo.

Las edificaciones nunca tendrán una altura mayor de 7.5 m. y los aparcamientos de la instalación se situarán dentro de la parcela.

3.—La Documentación contendrá:

- Justificación de la necesidad del emplazamiento.
- Estudio del impacto sobre el medio físico.
- Estudio del impacto sobre la red de infraestructuras básicas.
- Sistema de depuración y vertidos.
- Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizado por la conservación de caminos y cauces.
- Tratamiento de la edificación en grado de anteproyecto.
- Programación y fases.
- Gestión del proyecto.

8.8.4. Dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

- Son aquellas que disponen de una declaración formal de utilidad pública o interés social y deba emplazarse en esta clase de suelo.
- Su autorización y posterior licencia municipal vendrá precedida de la declaración de utilidad pública o interés social.

8.8.5. Usos vinculados a las obras públicas:

Comprenden todas las actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas como:

- Instalaciones provisionales para la instalación de la obra pública.
- Instalaciones al servicio de la carretera: estaciones de servicio, puestos de socorro, básculas de pesaje etc.
- Instalaciones de infraestructuras urbanas básicas.
- Sistemas de comunicación de carácter general.

Las primeras se consideran a todos los efectos como usos provisionales. En el otorgamiento de la autorización y posterior licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán las instalaciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de obras públicas aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Cuando las construcciones o instalaciones admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.

8.8.6. Industrias peligrosas.

Son aquellas que desarrollan una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre en el Reglamento correspondiente, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a 2 Km. de cualquier núcleo de población.

Sólo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelos industriales urbanos.

8.8.7. Vivienda unifamiliar.

Sólo serán autorizables los siguientes supuestos:

- Vivienda ligada al mantenimiento de obras públicas e infraestructuras territoriales.
- Vivienda ligada a instalaciones de utilidad pública o interés social.
- Vivienda ligada a los usos de ocio en el medio natural que contengan edificaciones.
- Vivienda vinculada al uso agropecuario que se justifique como imprescindible para el cuidado y mantenimiento de la instalación.

Art. 8.9. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

8.9.1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios.

1.—Casetas para el almacenamiento de aperos.

- Su superficie no superará los 5 m². por agricultor, con un máximo de 30 m².
- Su altura máxima será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo.
- Se separarán un mínimo de 4 m. a todos los linderos.
- Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno, sin faltar al ornato y decoro exigidos.

2.—Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas:

- Su superficie no superará el 10% del total de la superficie de la finca.
- Su altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate.
- Resolverán el aparcamiento de vehículos.

3.—Establos, granjas:

- Su altura máxima será la mínima imprescindible para la instalación.
- Se separarán un mínimo de 15 m. de todos los linderos. La separación de otros lugares que originen presencia permanente de concentraciones de personas no será inferior a 500 m.
- Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

4.—Secaderos.

Son edificaciones muy frecuentes en la comarca para almacenamiento y secado fundamentalmente de hojas de tabaco y/o pimiento; pueden ser anejas o separadas de la explotación agrícola y con una tipología característica: Nave única con cubierta a dos aguas en dos plantas, con gran superficie de ventilación a través de tabiques palomeros de ladrillo o cierres regulables.

- No superarán en superficie de ocupación el 10% de la finca donde se asienten.
- Se retranquearán 4 m. a todos los linderos.
- Su altura máxima será de 2 plantas (7,5 m.).
- Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno sin faltar al ornato y decoro exigibles: cubierta de teja cerámica, los paramentos ciegos deben ser revocados.
- Se prohíbe la utilización de bloques de hormigón sin revocar o de ladrillos no aptos para cara vista, sin revoco.

5.—Cortijos.

Entendemos como tales el edificio o agrupaciones de éstos que estén situados dentro de una explotación agropecuaria y formen parte escrituralmente de ésta.

Deben cumplir las siguientes condiciones:

- Constituir y formar parte de una única explotación.
- Deberá contar con los siguientes servicios:
 - Camino de acceso en buenas condiciones.
 - Agua potable.
 - Saneamiento, absorción y eliminación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.
 - Suministro eléctrico (de la red general o autónomo) si se trata de vivienda permanente.
- Las edificaciones tendrán una altura máxima de 7,5 m. (dos plantas); La tipología estará adaptada a las populares de la zona y los materiales serán los tradicionales de la zona: Piedra natural

(mampostería de cuarcitas o pizarras), muros encalados, cubiertas de teja cerámica árabe de color rojizo terroso.

8.9.2. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

La superficie máxima edificable será del 10% de la superficie total de la parcela.

Su altura máxima será de 9 m. y 2 plantas.

El entorno se tratará con arbolado autóctono.

En todo caso se deberá justificar la necesidad de las edificaciones.

8.9.3. Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas.

— En el primero de los tipos de estas instalaciones señalados en el artículo 8.8.3. no se permitirá edificación alguna.

En el segundo se establecen las siguientes condiciones:

- No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de 2,5 has.
- La edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m².
- La separación a linderos 15 m.
- La altura máxima será de 9 m. y 2 plantas.
- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m², edificados.
- La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico.

8.9.4. Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social.

La edificación vinculada a instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social cumplirán los requisitos señalados en el segundo apartado del artículo 8.9.3.

8.9.5. Edificaciones vinculadas a obras públicas.

El retranqueo mínimo a todos los linderos será de 4 m.

La altura máxima será de 4,50 m.

8.9.6. Edificaciones vinculadas a industrias peligrosas.

Se regirán por lo establecido para las edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

8.9.7. Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos.

1.—Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Los saneamientos y los servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de re-

siduos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, solicitar al promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

2.—Construcciones existentes. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y del Organismo Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca en tanto no se subsane.

— Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en el Capítulo 7. Normas Generales de Protección.

3.—Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión natural o el arrastre de tierras.

Cualquier otro tipo de cerramiento especial requerirá autorización expresa de la Consejería de Agricultura y Comercio, de la Junta de Extremadura.

4.—Condiciones estéticas.

En aplicación de lo establecido en el Art. 138 de la LS92, toda

edificación o instalación cuidará al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier revestimiento exterior.

Será conveniente la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones para atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que en el análisis paisajístico y ecológico se aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Organismos competentes de la Junta de Extremadura, para la autorización urbanística, dictar normas e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de publicidad. Sólo se permitirá la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de carreteras, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m.

CAPITULO IX

REGULACION POR CATEGORIAS

Art. 9.1. Suelo No Urbanizable.—NUCLEO DE CONCENTRACION RURAL EXISTENTE.— N.U.C.R.

9.1.1. Definición.

Áreas separadas del núcleo principal de población, formada por edificaciones en número y proximidad suficiente para entender que forman calle y reúnen las siguientes condiciones:

1.—Que exista una concentración relativa de construcciones anteriores a 1989 en un área definida como tal no menor a de 10 viviendas con una superficie total que supere los 1.000 m², debiendo quedar inscritas en una superficie no superior a 1 Ha.

2.—Que dispongan como mínimo de los servicios urbanísticos:

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de Agua Potable.
- Evacuación de Aguas.
- Suministro de Energía Eléctrica.

Art. 9.2. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

9.2.1. Definición.

El criterio imperante en la delimitación de N.U.E.P. radica en la protección de los recursos ecológicos, paisajísticos o de productividad agrícola del territorio. Estos, en su conjunto constituyen valores patrimoniales fundamentales del mismo, ya sean por la extensión de sus bosques, por la facilidad de alteración de los ecosistemas que configuran sus zonas húmedas y entorno de las mismas: embalses y cauces. Por el grado de conservación de estas unidades ambientales y por la belleza de la misma que ofrece esta variabilidad paisajística.

Por otro lado, atendiendo a criterios de productividad y generación de ingresos relacionados con el medio rural: Los Suelos de Alta Productividad Agrícola.

Dentro de esta categoría se definen pues, las siguientes unidades ambientales:

—SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERES ECOLOGICO.

—SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERES PAISAJISTICO.

—SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR AFECION DE CAUCES, RIBERAS Y EMBALSES PUBLICOS.

—SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERES AGRICOLA.

En el caso de solapamiento de alguna de estas unidades ambientales, se aplicarán las Normas y Usos más restrictivos en cada caso.

9.2.2. Areas consideradas.

—SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERES ECOLOGICO.

A) Ambito.

Se protege especialmente la totalidad del ámbito que esta unidad abarca, lo indicado en el Plano de Clasificación.

El propósito de su protección radica en el mantenimiento y preservación del ecosistema vegetal y faunístico que integra en sí mismo y como reliquia del bosque climático de la zona.

B) Usos permitidos.

Exclusivamente los vinculados al mantenimiento y conservación del medio natural.

Los de ocio ligados al medio natural relacionados con el excursionismo blando o expansivo, es decir sin instalaciones o edificaciones significativas.

C) Usos prohibidos.

Todos los demás y en especial:

— La tala de árboles ya sea indiscriminada o con propósitos de explotación económica.

— La apertura de caminos que no sean los imprescindibles para el mantenimiento y conservación del bosque (cortafuegos).

— Los movimientos de tierra salvo los necesarios para la conservación general del área.

— Cualquier edificación o instalación que no esté vinculada al mantenimiento del medio natural.

— Los vertidos de cualquier índole.

— La instalación de carteles publicitarios.

— La acampada o el encendido de fogatas y hogueras.

— Se prohíben expresamente las explotaciones para la extracción de áridos.

—SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERES PAISAJISTICO.

A) Ambito.

Son aquellos suelos que por ocupar posiciones topográficas relevantes desde el punto de vista estético merecen ser objetos de especial protección.

B) Usos permitidos.

Exclusivamente los vinculados al mantenimiento y conservación del medio natural.

Los de ocio ligados al medio natural relacionados con el excursionismo blando o expansivo, es decir sin instalaciones o edificaciones significativas.

— Vivienda, si ésta es permanente y cumpla las condiciones siguientes:

— Estar ligada a una explotación de ganadería extensiva o análoga, estando suficientemente demostrada.

— No superar una superficie máxima construida de 120 m².

— Adaptarse al entorno.

— Estar situada por debajo de los 1.000 m. de cota.

— Alojamiento en el Medio Rural.

Se ajustarán a las condiciones establecidas en el Decreto 132/1992 de 15 de diciembre, por el que se crea y regula la modalidad de Alojamiento en el Medio Rural y Servicios Complementarios en la Comunidad Autónoma de Extremadura. El Decreto 120/1998, de 6 de octubre de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural. Y al más genérico, Decreto 78/1986 de 16 de diciembre por el que se establece la Ordenación Turística de Establecimientos Hoteleros en el ámbito de la Comunidad Autónoma Extremeña.

— Usos prohibidos:

Todos los demás y específicamente.

— Construcciones y edificaciones no autorizadas.

— La tala de árboles.

— Vertidos incontrolados de cualquier índole, ya sean directos o indirectos.

— Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza.

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

— Las instalaciones para la extracción de áridos, aunque se propongan actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

— La instalación de carteles publicitarios o cualquier elemento que implique un impacto visual en la percepción externa del paisaje.

—SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR AFECTACION DE MARGENES DE ZONAS HUMEDAS, CAUCES Y EMBALSES.

A) Ambito.

Se protegen especialmente los siguientes ámbitos que afectan a este concepto:

— Una banda de 100 m. a cada lado, medidas desde la línea de máxima avenida en las gargantas que atraviesan el término: Garganta Jaranda, Garganta del Cristo y Garganta de Cuartos.

— Una banda de 25 m. a cada lado de los bordes de los ríos y arroyos que recorren el término.

B) Usos permitidos.

Sólo se permiten los siguientes usos:

— Instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovecha-

miento de los recursos hidráulicos que precisen la continuidad de los mismos.

— Se permiten los usos de ocio ligados al medio natural, tales como excursionismo blando y expansivo, es decir, sin instalaciones ni edificación alguna.

— Se permite la rehabilitación y readaptación para uso residencial de inmuebles ligados a instalaciones agropecuarias o recursos hidráulicos (secaderos, enramadas, molinos etc.), sin que ello signifique el aumento del volumen edificado y el cambio sustancial del carácter de la edificación antigua, cuya existencia habrá que documentar fehacientemente.

— Se permite la rehabilitación y readaptación para uso hotelero y sus actividades complementarias, de los edificios ligados a instalaciones agropecuarias o de recursos hidráulicos (secaderos, enramadas, molinos etc.). También podrán ser objeto de rehabilitación o readaptación las instalaciones turísticas, que ya existieran y contasen con la correspondiente licencia de apertura con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias. Sin que esto signifique:

—La construcción o adosamiento de edificaciones de nueva planta.

—El aumento del volumen edificado.

—El cambio sustancial del carácter de la edificación antigua.

Habrà que demostrar documentalmente la existencia y características constructivas del edificio objeto de modificación.

— Se permite la construcción de una piscina natural, sobre el cauce de algún curso fluvial cumpliendo las siguientes condiciones:

—A) Será de dominio y uso público.

—B) Se elegirá para su emplazamiento entre aquellas zonas, que por estar sometidas a gran presión antrópica, (proximidad del núcleo urbano, carretera etc.), su instalación y uso no suponga un deterioro para el medio ambiente.

—C) Su diseño y características constructivas, se adaptarán al medio natural en que se encuentran.

—D) Contarán con la declaración previa de Utilidad Pública e Interés Social. Y la documentación se acompañará de un estudio de impacto ambiental suscrito por técnico competente.

Sólo se permitirán vertidos, que se realicen mediante emisario, y provenientes de una depuradora en un grado tal que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores y con su función ecológica.

– Usos prohibidos:

Todos los demás y específicamente.

– Todos los que impliquen

– La tala de árboles.

– La construcción de cualquier tipo de edificación o instalación turística o recreativa, de nueva planta. Si implica construcciones permanentes.

– Vertidos incontrolados de cualquier índole, ya sean directos o indirectos.

– Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza.

– Los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces. De igual forma se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando representa un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida de tapiz vegetal.

– Las instalaciones para la extracción de áridos, aunque se propongan actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

– La instalación de carteles publicitarios o cualquier elemento que implique un impacto visual en la percepción externa del embalse y ríos.

–SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERES AGRICOLA.

A) Ambito.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas y en general de los suelos agrícolas de alta productividad potencial que, por su rentabilidad y su adecuada, y homogénea disposición, merecen ser destinados prioritariamente a dicho uso, formando parte de la base económica del municipio.

B) Usos permitidos.

Sólo se permitirán usos y construcciones vinculados a las explotaciones agrícolas.

C) Usos Prohibidos.

Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio del uso agrícola por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública e interés social.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

– Pecuario, salvo complementarios de la explotación agrícola.

– Comercial, salvo la venta de productos perecederos en las propias fincas.

– Hoteleros (excepto aquellos establecimientos acogidos a lo dispuesto en el Decreto 132/1992 de 15 de diciembre «Alojamientos en el Medio Rural» y regulados por el Decreto 120/1998, de 6 de octubre de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural.

– Industria, excepto las vinculadas con la producción agrícola.

– Almacenes no agrícolas.

D) Construcciones.

Sólo se admitirán las construcciones propias de las explotaciones agrícolas y excepcionalmente, las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos o no sea posible su ubicación en suelo no urbanizable común y siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola de los terrenos circundantes.

Art. 9.3.—SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE INTERES AGROPECUARIO Y FORESTAL. (N.U.P.).

9.3.1. Definición.

Son aquellos suelos no urbanizables cuyo valor agropecuario aconseja que sean dedicados principalmente a la producción agrícola, aunque se pueda autorizar la edificación de viviendas aisladas.

9.3.2. Areas consideradas.

A) Ambito.

Dentro de este ámbito encontramos tres áreas definidas:

– Areas de repoblación forestal.

– Dehesas arboladas de aprovechamiento ganadero.

– Areas de cultivo en terrazas o en parcelas de pequeña extensión.

B) Usos permitidos.

Se permiten exclusivamente aquellos usos vinculados al mantenimiento y conservación del medio natural. Así se permitirán los usos principales establecidos en el artículo 8.8. que no atenten contra este criterio.

Se permiten las construcciones o instalaciones declaradas de interés social o utilidad pública siempre que no puedan ubicarse en el

Suelo No Urbanizable Común y cuando no afecten negativamente al equilibrio del ecosistema de los terrenos circundantes. Estas edificaciones deben cumplir lo prescrito en el artículo 8.9.4.

Se permiten las explotaciones pecuarias extensivas dependientes y derivadas del aprovechamiento del terreno y, excepcionalmente, las explotaciones intensivas cuando no supongan perjuicio para el resto de la explotación y se garantice convenientemente la eliminación de residuos sólidos y líquidos.

Sólo se admitirán edificaciones propias de las explotaciones ganaderas: establos, cobertizos etc.

Se permite la construcción de vivienda unifamiliar vinculada al uso agropecuario que se justifique como imprescindible para el cuidado y mantenimiento de las instalaciones.

Se permiten las construcciones e instalaciones para la primera transformación de los productos, tales como: aserraderos, secaderos, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en que se emplacen. Las condiciones de estas edificaciones deben cumplir lo prescrito en el Artículo 8.9.3 de estas Normas.

C) Usos prohibidos:

Todos los demás y en especial:

- La tala de árboles, excepto las labores de entresaca y limpieza de la masa forestal y la eliminación de árboles enfermos.
- Las explotaciones para la extracción de áridos.
- Los movimientos de tierras salvo los necesarios para la conservación general del área.
- Los vertidos de cualquier índole.

D) Parcelaciones:

La unidad mínima de explotación se establece, según el D. 46/1967 en 10 Has. en caso de terrenos dedicados a monte y pastos; y 0.75 Ha. si se trata de terrenos de cultivo. Considerándose tal unidad como parcela mínima construible.

El aprovechamiento rústico máximo será de $0.05 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Art. 9.4.—SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

9.4.1. Definición.

Se integran en esta categoría los suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrológico y áreas de matorral ralo, eriales, etc. Son en general, zonas residuales que se explotan para uso

ganadero. Este planeamiento considera aquellos terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Común, inadecuados para el desarrollo urbanístico.

9.4.2. Condiciones de uso.

1.—Usos permitidos.

Se permiten todos los usos contemplados en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

2.—Usos prohibidos.

Todos los demás, y en particular:

- Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.
- Cualquier construcción o instalación que no está destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona, o a los usos permitidos.

9.4.3. Condiciones de la edificación.

1.—Se permiten todas las edificaciones determinadas en el artículo 8.9 para el Suelo No Urbanizable.

2.—Tanto las instalaciones de almacenamiento agrícola y agro-industriales como las de explotaciones ganaderas, gallineros, etc., deberán establecerse con carácter de granjas, evitando repeticiones sucesivas de naves industriales.

CAPITULO X

REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art. 10.1. AMBITO DE APLICACION.

10.1.1. Clasificación del Suelo Apto para Urbanizar.

1. Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo Apto para Urbanizar dos áreas diferenciadas:

En primer lugar, aquella zona colindante con la superficie clasificada como Suelo Urbano y grafiada en los planos de clasificación al Nordeste de la población. Se ha considerado ésta la zona más adecuada para el asentamiento de viviendas unifamiliares aisladas, que para uso permanente o de recreo, viene demandándose por parte de los vecinos del municipio así como de la población transeúnte con que cuenta Jarandilla. Y contribuyendo a mejorar las condiciones medioambientales, sanitarias, paisajísticas etc. dando satisfacción a las necesidades residenciales y de esparcimiento expresadas por el Ayuntamiento.

En segundo lugar una zona colindante con la Unidad de Ejecución

n.º 9, al Sur-Este, de la población, lugar considerado el más adecuado entre los disponibles para la instalación de un Polígono Industrial.

La delimitación de estos suelos viene representada en el plano correspondiente, escala 1/2.000 y se aportará cartografía detallada a escala 1/1.000, en formato digital.

Art. 10.2 DESARROLLO DE LAS NORMAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

10.2.1 Concepto.

1. El desarrollo de las Normas Subsidiarias en estos suelos se realizará mediante Planes Parciales de Ordenación, que contendrán como mínimo las determinaciones siguientes:

- Reglamentación de los usos previstos para el Plan Parcial.
- División en zonas precisas, siguiendo las directrices de usos, intensidades y criterios de localización expresados en las Normas Subsidiarias.
- División, en su caso, en zonas.
- Concreción de los suelos destinados a espacios libres, dotaciones y servicios públicos comunitarios, a cuyas directrices de localización por las Normas Subsidiarias los Planes Parciales quedan vinculados.
- Concreción del viario señalado como principal en las directrices correspondientes a cada Plan Parcial, a cuyos criterios de trazado dispuestos por las Normas Subsidiarias, quedarán vinculados los Planes Parciales.
- Definición del viario local restante, cuyo trazado se propone como orientativo por las Normas Subsidiarias debiendo, en todo caso, proporcionar unos resultados de tamaño de manzana acorde con el propuesto por las Normas y ajustarse a las condiciones topográficas del terreno.
- Alineaciones y rasantes.
- Espacios para aparcamiento.
- Previsiones para las infraestructuras necesarias para la urbanización de la zona.
- Desarrollo mediante ordenanzas de las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre las condiciones de edificación y del tratamiento los espacios libres y viarios.
- Fijación de plazos de urbanización en desarrollo de las directrices de las Normas en cuanto a prioridades de ejecución.
- Establecimiento de garantías de los particulares para iniciar

la tramitación del Plan Parcial y para iniciar la actividad urbanizadora.

10.2.2. Sistema de actuación.

El sistema de actuación será el fijado por las Normas para cada Plan Parcial. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el capítulo 3.3 de estas Normas, se aplicará además la regulación señalada en el artículo 10.4.

10.2.3. Planes Parciales.

La parcelación urbanística y las edificaciones en Suelo Apto para Urbanizar, requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de cada sector definido por las Normas Subsidiarias.

10.2.4. División en Unidades de Ejecuciones.

Para su ejecución las zonas en que se divide el territorio a ordenar se podrá dividir en razón a su uso, tipologías, etc.

CAPITULO XI

REGIMEN DEL SUELO URBANO

Art. 11.1. AMBITO DE APLICACION.

11.1.1. Clasificación de Suelo Urbano.

Las Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbano aquél que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el artículo 10 de la LS92, merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en el Plano de Ordenación del núcleo urbano.

11.1.2. Areas en Suelo Urbano.

1. El suelo urbano se divide en dos áreas:

A) Areas plenamente ordenadas: corresponden a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo del planeamiento o gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:

- No haya apertura de nuevo viario público no previsto por las Normas Subsidiarias ni se modifique el ya existente.
- No haya aumento de edificabilidad.

- No haya merma de los espacios libres o dotacionales.
- No haya aumento en el número máximo de plantas asignado a cada parcela.
- No se introduzcan usos expresamente prohibidos.

B) Unidades de Ejecución.

Incluyen suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de la licencia deberá estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión y, en todo caso de la realización de las cesiones de viario, espacios libres, dotacionales u otras obligaciones que les hubiera sido asignadas.

El contenido de edificabilidad y usos, y las condiciones de edificación son las expresamente reflejadas en la Ordenanza de Área Plenamente Ordenada a que dicha se remita.

11.1.3. Calificación del Suelo Urbano.

1.—El Suelo Urbano se califica según los siguientes usos:

- Residencial.
- Dotaciones y servicios urbanísticos.
- Espacios libres.
- Viario.

Art. 11.2. CESIONES GRATUITAS EN SUELO URBANO.

Las cesiones gratuitas en las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano, podrán ser:

- El suelo destinado a la apertura o ampliación del viario local.
- El suelo destinado a jardines públicos locales.
- El suelo destinado a equipamientos.
- Según la Disposición Adicional del Decreto 76/1998, de Desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura y de conformidad con los 14.2 y 18.4 de la Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el propietario de un terreno no podrá ser nunca inferior al resultante de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo libre de cargas de urbanización, correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito.

La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados.

Art. 11.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de los terrenos clasificados en

las Normas como Suelo Urbano y Apto para Urbanizar son las que establece la Ley para esta clase de suelo y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

11.3.1. Terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución aisladas, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo se consideran tramitadas, a todos los efectos conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de los mismos se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda, llevando consigo sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en el área delimitada como unidad de ejecución, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencia también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la reparcelación.

11.3.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en Unidades de Ejecución que pudieran delimitarse, serán los que derivarán del cumplimiento de lo establecido por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada parcela.

CAPITULO XII

ORDENANZAS DE EDIFICACION

– ZONA 1. NUCLEO URBANO TRADICIONAL.— S.U.-1.

12.1.1. Definición.

Comprende este ámbito el núcleo histórico de Jarandilla, formado por las manzanas irregulares; parcelas igualmente poco regulares que conforman este tipo de enclave tradicional.

Se trata del sector urbano específico y característico del núcleo, siendo el objetivo prioritario la recuperación y protección de la trama urbana y los valores tipológicos de las edificaciones.

12.1.2. Condiciones de la parcela.

1.—En general se conservará la parcelación existente, como ele-

mento característico del enclave tradicional junto con la propia edificación.

2.—A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

—PARCELA MINIMA: 100 m².

—FRENTE MINIMO DE PARCELA: 5 m.

—FONDO MINIMO DE PARCELA: 9 m.

3.—Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación, en su caso, originales.

4.—Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a éstas no adquieran la condición de solar.

5.—Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

6.—Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores que justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

12.1.3. Obras permitidas.

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

— Obras de edificación de nueva planta.

Y sobre las edificaciones existentes

— Mantenimiento.

— Consolidación.

— Recuperación.

— Acondicionamiento.

— Reestructuración.

— Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.

— Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.

— Demolición total.

12.1.4. Unidad edificatoria.

1.—Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2.—No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

3.—A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

12.1.5. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación que se establecen en estas Normas.

12.1.6. Condiciones de posición de la edificación.

1.—Alineación a vial.

La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

2.—Retranqueos.

No se admiten retranqueos en toda o parte de la edificación.

3.—Fondos edificables.

El fondo máximo edificable será de 15 m. Medidos en uno de los frentes de la parcela. La posición de la fachada trasera de la edificación se podrá mover en una banda definida por dos líneas paralelas a la línea de fachada a las distancias de 9 y 15 m. Las medianeras colindantes se constituirán en factor de referencia de la nueva edificación, y en lo posible, se recomienda no dejar medianeras vistas, perceptibles desde la vía pública.

Unicamente para el caso de edificaciones de nueva planta, en planta baja para usos no residenciales, no se establece fondo máximo edificable.

4.—Ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación, establecidas en los apartados anteriores.

5.—Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que no dé lugar a espacios angostos, se intentará que la distancia entre linderos enfrentados no sea inferior a 3 m.

El espacio libre de la parcela no podrá ser ocupado total o parcialmente por edificación alguna, sobre o bajo rasante.

6.—Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos.

— Semisótano; A efectos de cómputo como superficie construida, se entiende como tal aquél cuyo borde superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre rasante no superior a 1 m. Su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,2 m.

— Sótano; entendiéndose como tal aquella planta de la edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno.

7.—Espacios bajo Cubierta.

Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación, como se describen en el artículo 12.1.7.3. (Cubiertas) de estas Normas.

8.—Vuelos. (Ver Capítulo 12.1.8. Condiciones Estéticas).

12.1.7. Condiciones de volumen.

1.—Altura.

— La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 5.7 para la edificación alineada a vial.

— En el caso de rehabilitación se tomará obligatoriamente la

referencia de la edificación preexistente, excepcionalmente si se tratara de una edificación de una sola planta podrá ampliarse hasta dos.

— El número máximo de plantas será de dos (baja + 1).

— La altura máxima en metros será de 7,5 m, medidos desde la cota de referencia hasta el alero, dicha dimensión podrá moverse, en su caso, en una banda de $\pm 0,40$ m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar una planta más, a las aquí descritas:

— Si las dos edificaciones colindantes ya tuvieran tres plantas.

— Si el solar a edificar se encuentra en un tramo de calle mayoritariamente (60%) edificada con tres plantas, y siempre que no se dejen descubiertas las medianeras.

En ningún caso se sobrepasarán la tres plantas de la edificación, aunque las edificaciones colindantes tuvieran más de tres plantas. La medianera que queda al descubierto tendrá tratamiento de fachada.

— La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4,25 m. y un mínimo de 2,4 m.

— La altura de la planta de piso tendrá un altura máxima de 3,25 m. y una mínima de 2,4 m.

— No se establece limitaciones en sótanos, y en semisótanos se mantendrá una altura mínima de 2,2 m.

— Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

— Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que éstas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

— La altura máxima medida desde el dintel de los huecos de la planta primera hasta el alero será de 0,6 m.

— No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, pararrayos y antenas.

2.—Patios.

— Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual

a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

- Se prohíben los patios abiertos a fachada.
- En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos translúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, en edificios, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

3.—Cubiertas.

- Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas vertiendo a frente y fondo. Excepcionalmente, si las condiciones de la edificación lo requieren, podrán verter las aguas a patios interiores, siempre que esto no altere la imagen general de la edificación percibida desde la vía pública.
- Las cubiertas de las edificaciones en esquina verterán a las dos calles.
- La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta estarán comprendidas entre 17º y 30º.
- La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 7,5 m. de la línea de fachada.
- El faldón trasero será único, y por tanto se constituye en una condicionante de la altura de la edificación en el fondo de la parcela.
- Excepto en los casos puntuales en que no se pueda resolver la cubrición por dificultades constructivas, se prohíbe la formación de limahoyas, especialmente para la apertura de los patios en la cubierta; éstos deberán respetar a pesar de la posible ruptura del faldón, la inclinación general de la cubierta. Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada. No se permiten la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en cubierta.
- Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo «velux» o similar, siempre que no sean inmuebles sometidos a un grado de Protección Integral por el Catálogo de Bienes Protegidos anexo a estas Nor-

mas Subsidiarias, en los inmuebles catalogados con Protección Estructural, se podrán colocar en aquellos lugares no visibles desde la vía pública.

- Se prohíbe expresamente la partición de los faldones de cubierta para obtener planos distintos aunque se mantenga su inclinación; ni buhardillas o mansardas o cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta no autorizado.
- Las cubiertas se rematarán con aleros a la manera tradicional, es decir, siempre de madera dejando ver los canes y el entablado, formado como prolongación del faldón de cubierta y no por prolongación del forjado horizontal. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 60 cm. en obras de nueva planta.
- Se prohíbe el empleo de canes prefabricados de hormigón y el añadido o postizo de madera que imita el remate del alero tradicional.
- Se prohíbe expresamente otra formación de cubiertas que las aquí expresadas.

12.1.8. CONDICIONES ESTÉTICAS.

A. Fachadas.

La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin por ello recurrir necesariamente a la integración mimética.

En caso de nueva planta, las fachadas serán planas, sin cuerpos volados cerrados, vuelo de la planta superior sobre la inferior, ni retranqueos parciales.

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.

En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.

La relación hueco-macizo será de predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación doble del macizo sobre el vano.

En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 m. se permitirá el establecimiento de dos huecos en sen-

tido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberán tender.

— Sólo se permiten cuerpos volados cerrados en el caso de rehabilitación, si estos responden a soluciones arquitectónicas típicas de la arquitectura popular de la comarca, es decir: Cuando los muros de las pisos superiores avanzan sobre los inmediatos inferiores, por razones estructurales y utilitarias, ya que el voladizo sirve de contrapeso y descarga la jácenas de madera del forjado.

— Sólo se permiten los cuerpos volados no cerrados propios de la arquitectura popular verata, como el balcón-secadero, que tendrán un vuelo máximo de 80 cm. a partir del plano de fachada. Estarán situados a una altura mínima de 3,20 m. medidos desde la rasante de la calle al plano inferior del forjado.

— El canto máximo del vuelo será de 35 cm.

— El antepecho y cerramiento de los balcones y miradores será transparente, formado por balaustres de madera, planos o cilíndricos que pueden ir decorados de la manera tradicional (elementos geométricos, lazos, rosetas etc.).

— Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

a.—Cuerpos volados cerrados total o parcialmente con cerramiento de fábrica u opaco (excepto en el grado de rehabilitación).

b.—Terrazas retranqueadas respecto al plano de fachada (excepto en el grado de rehabilitación).

c.—Balcones de gran vuelo (excepto en el grado de rehabilitación).

— Las fachadas se rematarán con alero a la manera tradicional.

— Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional.

— Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotrados en el muro, bien vistos, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.

— Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima 1,50 m. estarán rematados por una imposta superior. Su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando expresamente prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de ésta.

— Huecos.

—La forma de los huecos será rectangular, en proporción vertical o cuadrada.

—Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

—En caso de disponerse de rejas éstas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada.

—Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques, u otros elementos de partición semejantes.

—Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.

—Los capitalzados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

— Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

— Los materiales a cara vista permitidos serán:

Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.

Ante el creciente auge de un criterio en la rehabilitación mal entendido, no se permitirá dejar al descubierto paramentos de fachada de mampostería de piedra que originariamente iban revocados (en la solución tradicional sólo se dejaban vista elementos de sillaría que constituían las esquinas).

En las soluciones de la construcción entramada tradicional de madera y adobes de barro, no se permite dejar estos elementos al descubierto.

En ambos casos anteriores se revocarán a la manera tradicional.

— Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes.

— Se recomienda revocar las fachadas, utilizando la solución tradicionalmente empleada en la arquitectura popular, es decir, de cal y arena, o bastardo de cal-cemento aunque en la dosificación prevalecerá la primera. En los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes de Protegidos, esta medida tendrá carácter obligatorio.

— Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

— El ladrillo visto, en todas sus calidades y tonalidades.

– Revoco de paramentos de fachada con mortero de cemento en su color, se deberá pintar en alguna de las tonalidades autorizadas.

– Prefabricados de hormigón u otros materiales no planos, o con decoración.

– Aplacados cerámicos y vitrificados.

– Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada. Asimismo se prohíben la imitación de detalles ornamentales (zócalos, dinteles, recercados de huecos etc.) en la fachada, simplemente pintados o imitación de materiales como piedra, ladrillo o madera, mediante pinturas o pulverizados.

– Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, prohibiéndose expresamente P.V.C. y el fibrocemento.

Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

B. CUBRICIONES.

Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el punto 3 de las condiciones de volumen fijadas para esta zona, con las siguientes determinaciones complementarias:

– Los huecos que se abran en cubierta para ventilación e iluminación serán enrasados, con la inclinación de la misma.

– La distancia entre los huecos será como mínimo de 3,5 m. contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero será de 2,5 m. La distancia mínima a la medianera o esquina será de 1,25 m.

– Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

2.—Materiales, texturas y color.

– La cubrición se realizará con teja árabe cerámica, con canal y cobija independientes.

– El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

– Texturas brillantes.

– Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.

– Fibrocemento.

– Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.

– Recubrimientos metálicos.

– Teja de hormigón.

C. PROTECCIONES Y CARPINTERIAS.

1. Composición.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona de ordenanza. Debiendo, además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

– Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

– Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno. Se desaconseja el uso de persianas enrollables de P.V.C. o materiales plásticos.

– Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que éstos se adecúen a las presentes Normas. En caso contrario se podrá variar esta morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso de propietario e inquilinos.

– Se prohíbe la sustitución de protecciones y carpinterías de madera por otras de cualquier otro material, así como la instalación de persianas de cinta o enrollables, excepto en el caso de edificación de nueva planta.

2. Materiales, texturas, color.

– Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en esta zona de ordenanza.

– En obras de rehabilitación todos los cierres y carpinterías serán de madera.

– Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.

– Para las rejas y barandillas se prohíbe, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.

– Para las barandillas se prohíbe además de los expresados en los dos puntos anteriores, los vidrios o PVC como elemento de protección.

– La rejería se realizará en forja o hierro.

— La carpintería de acceso a los edificios se realizará en madera; pintada o barnizada.

— Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

D. CERRAMIENTO DE MUROS Y VALLAS.

1. Composición.

— Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1,5 m. de muro de fábrica.

A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura, hasta un máximo de 2,40 m.

2. Materiales, textura, color.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material.

— La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.

— La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

— Los colores, deben armonizar con los de los cerramientos de los huecos de fachada.

— Queda expresamente prohibido el ladrillo visto en cualquier color y formato.

E. ELEMENTOS SALIENTES: TOLDOS, MARQUESINAS, ANUNCIOS, BANDERINES Y ELEMENTOS AUXILIARES.

1.—Toldos.

Los toldos podrán instalarse únicamente en la planta baja de los locales comerciales. Sólo podrán instalarse en la calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será de igual o superior a 5 m.

— El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 1,80 m., y la anchura máxima será de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de ancho.

— Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

— Se prohíben los colores estridentes.

— Se prohíben los toldos de plástico brillante.

2.—Marquesinas.

— Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrá instalarse en los accesos principales.

— El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas.

— Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón.

— Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

— Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

12.1.9. Condiciones de Uso.

1. El uso principal será el residencial en todas sus categorías.

2. Los usos complementarios podrán ser:

— Comercio, en la categoría de local comercial.

— Almacén.

— Talleres de pequeña industria.

— Hotelero.

— Dotaciones y Servicios Públicos.

— Oficinas y Administración pública.

— Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.

— Espacios libres.

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO	
ZONA 1.-NÚCLEO URBANO TRADICIONAL-SU 1.	
-CONDICIONES DE ORDENACIÓN-	
DE PARCELACIÓN	PARCELA MÍNIMA.....100 m ² .
	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA..... 5 m.
	FONDO MÍNIMO DE PARCELA..... 9 m.
	SEPARACIÓN LINDEROS ENFRENTADOS..... (recomendado min.3 m.)
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	RETRANQUEOS.....No se permiten .
	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.....15 m..
	OCUPACIÓN.....No se establece.
	EDIFICABILIDAD..... No se establece.
	CHAFLANES..... No es obligatorio.
	ALTURAS MÁXIMAS II plantas.....7,5 m.
DE USO	USO PRINCIPAL.....Residencial.
	USOS COMPATIBLESComercio, Almacén, Talleres de pequeña industria, Dotaciones y Servicios Públicos, Hotelero, Oficinas, Aparcamiento, Espacios Libres.
	USOS PROHIBIDOS..... Los demás.

12.2.1. Definición.

Comprende este ámbito a la zona inmediata al casco urbano tradicional, resultado de la evolución de éste en una primera extensión.

Como se puede deducir de su nombre se trata de un sector urbano que mediante unas ordenanzas específicas, atenúa el salto producido entre las soluciones arquitectónicas tradicionales y las tipologías actuales.

12.2.2. Condiciones de la parcela.

1.—En general se conservará la parcelación existente, como elemento característico del enclave tradicional junto con la propia edificación.

2.—A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

—PARCELA MINIMA: 100 m².

—FRENTE MINIMO DE PARCELA: 6 m.

—FONDO MINIMO DE PARCELA: 9 m.

3.—Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. El frente de parcela máximo no podrá superar el triple del máximo establecido, y la nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación, en su caso, originales.

4.—Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a éstas no adquieran la condición de solar.

5.—Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

6.—Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores que justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

12.2.3. Obras permitidas.

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

— Obras de edificación de nueva planta.

Y sobre las edificaciones existentes:

— Mantenimiento.

— Consolidación.

— Recuperación.

— Acondicionamiento.

— Reestructuración.

— Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.

— Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.

— Demolición total.

12.2.4. Unidad edificatoria.

1.—Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2.—No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

3.—A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

12.2.5. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación que se establecen en estas Normas.

12.2.6. Condiciones de posición de la edificación.

1.—Alineación a vial.

La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

2.—Retranqueos.

No se admiten retranqueos en toda o parte de la edificación.

3.—Fondos edificables.

El fondo máximo edificable será de 15 m. Medidos en uno de los frentes de la parcela. La posición de la fachada trasera de la edificación se podrá mover en una banda definida por dos líneas para-

lelas a la línea de fachada a la distancia entre 9 y 15 m. Las medianeras colindantes se constituirán en factor de referencia de la nueva edificación, y en lo posible, se recomienda no dejar medianeras vistas, perceptibles desde la vía pública.

En planta baja no se limita el fondo para uso no residencial.

4.—Ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación, establecidas en los apartados anteriores.

5.—Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que no dé lugar a espacios angostos, se recomienda que la distancia entre linderos enfrentados, no sea inferior a 3 m.

El espacio libre de la parcela no podrá ser ocupado total o parcialmente por edificación alguna, sobre o bajo rasante.

6.—Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos.

— Semisótano; A efectos de cómputo de la superficie construida se entiende como tal aquel cuyo borde superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre rasante no superior a 1 m. Su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,2 m.

— Sótano; entendiéndose como tal aquella planta de la edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno.

7.—Espacios bajo Cubierta.

Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación, como se describen en el artículo 12.2.7.3. (Cubiertas) de estas Normas.

12.2.7. Condiciones de volumen.

1.—Altura.

— La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 5.7 para la edificación alineada a vial.

— El número máximo de plantas será de tres (baja + 2).

— La altura máxima en metros será de 10 m, medidos desde la

cota de referencia hasta el alero, dicha dimensión podrá moverse, en su caso, en una banda de $\pm 0,40$ m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.

— La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4,25 m. y un mínimo de 2,4 m.

— La altura de la planta de piso tendrá un altura máxima de 3,25 m. y una mínima de 2,4 m.

— No se establece limitaciones en sótanos, y en semisótanos se mantendrá una altura mínima de 2,2 m.

— Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

— La altura máxima medida desde el dintel de los huecos de la planta primera hasta el alero será de 0,6 m.

— No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, pararrayos y antenas.

2.—Pacios.

— Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

— Se prohíben los patios abiertos a fachada.

— En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

— Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, en edificios, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

3.—Cubiertas.

— Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas vertiendo a frente y fondo. Excepcionalmente, si las condiciones de la edificación lo requieren, podrán verter las aguas a patios interiores, siempre que esto no altere la imagen general de la edificación percibida desde la vía pública.

- Las cubiertas de las edificaciones en esquina verterán a las dos calles.
- La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta estarán comprendidas entre 17º y 30º.
- La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 7,5 m. de la línea de fachada.
- El faldón trasero será único, y por tanto se constituye en una condicionante de la altura de la edificación en el fondo de la parcela.
- Excepto en los casos puntuales en que no se pueda resolver la cubrición por dificultades constructivas, se prohíbe la formación de limahoyas, especialmente para la apertura de los patios en la cubrición; éstos deberán respetar a pesar de la posible ruptura del faldón, la inclinación general de la cubierta. Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada. No se permiten la formación de antepechos o balastradas apoyadas en cubierta.
- Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo «velux» o similar.
- Se prohíbe expresamente la partición de los faldones de cubierta para obtener planos distintos aunque se mantenga su inclinación; ni buhardillas o mansardas o cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta no autorizado.
- Se permite la formación de terrazas o azoteas, interrumpiendo el faldón trasero de la cubierta, siempre dando al espacio libre de parcela, y no sean perceptibles desde la vía pública, quedando su superficie limitada al 10% de la superficie total en planta.
- Se recomienda rematar las cubiertas con aleros a la manera tradicional, de madera dejando ver los canes y el entablado. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 60 cm. en obras de nueva planta.
- Se prohíbe expresamente otra formación de cubiertas que las aquí expresadas.

12.2.8. CONDICIONES ESTETICAS.

A. Fachadas.

- Las fachadas serán planas, sin cuerpos volados cerrados, vuelo de la planta superior sobre la inferior, ni retranqueos parciales.
- Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.
- Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.
- En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.
- La relación hueco-macizo será de predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación doble del macizo sobre el vano.
- La separación mínima entre huecos horizontales será de 1 m.
- En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 m. se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberán tender.
- Se prohíbe expresamente la formación de cuerpos volados cerrados.
- Sólo se permiten los cuerpos volados no cerrados, como balcones, que tendrán un vuelo máximo de 40 cm. a partir del plano de fachada. Estarán situados a una altura mínima de 3,20 m. medidos desde la rasante de la calle al plano inferior del forjado.
- El canto máximo del vuelo será de 25 cm.
- El antepecho y cerramiento de los balcones y miradores será transparente, formado por rejería de elementos verticales y horizontales trabados.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:
 - a.—Cuerpos volados cerrados total o parcialmente con cerramiento de fábrica u opaco.
 - b.—Terrazas retranqueadas respecto al plano de fachada.
 - c.—Balcones de gran vuelo.
- Las fachadas se rematarán con alero .
- Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional.
- Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotrados en el muro, bien vistos, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.
- Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima 1,50 m. estarán rematados por una imposta superior. Su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando expresamente prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, y en general todos aque-

Los materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de ésta.

- Huecos.
- La forma de los huecos será rectangular, en proporción vertical o cuadrada.
- Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.
- En caso de disponerse de rejas éstas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada.
- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques, u otros elementos de partición semejantes.
- Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.
- Los capitalizados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.
- Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquellos que, aun existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

- Los materiales a cara vista permitidos serán:
- Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.
- Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes.
- Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:
- El ladrillo visto, en todas sus calidades y tonalidades.
- Bloques prefabricados de hormigón (sin revocar), en todas sus variedades y calidades.
- Revocos con mortero de cemento en su color.
- Prefabricados de hormigón u otros materiales no planos, o con decoración.
- Aplacados cerámicos y vitrificados.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

– Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, prohibiéndose expresamente P.V.C. y el fibrocemento.

Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

B. CUBRICIONES.

1. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el punto 3 de las condiciones de volumen fijadas para esta zona, con las siguientes determinaciones complementarias:

- Los huecos que se abran en cubierta para ventilación e iluminación serán enrasados, con la inclinación de la misma.
- La distancia entre los huecos será como mínimo de 3,5 m. contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero será de 2,5 m. La distancia mínima a la medianera o esquina será de 1,25 m.
- Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

2.—Materiales, texturas y color.

- La cubrición se realizará preferentemente con teja árabe cerámica, con canal y cobija independientes o teja cerámica mixta.
- El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:
- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento, tela asfáltica tratada para uso de exteriores, recubrimientos metálicos.
- Tejas cerámicas planas.
- Teja de hormigón.

C. PROTECCIONES Y CARPINTERIAS.

1. Composición.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona de ordenanza. Debiendo, además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.
- Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

— Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que éstos se adecúen a las presentes Normas. En caso contrario se podrá variar esta morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso de propietario e inquilinos.

2. Materiales, texturas, color.

— Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en esta zona de ordenanza.

— Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.

— Para las rejas y barandillas se prohíbe, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.

— Para las barandillas se prohíbe además de los expresados en los dos puntos anteriores, los vidrios o PVC como elemento de protección.

— La rejería se realizará en forja o hierro.

— La carpintería de los huecos acceso a los edificios se realizará en madera; pintada o barnizada, excepto en las puertas de coches o garajes, donde pueden ser de cualquier otro material, pero deberán ir pintadas en tonos no estridentes que armonicen con el entorno y el resto de la fachada.

— Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

D. CERRAMIENTO DE MUROS Y VALLAS.

1. Composición.

— Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1,5 m. de muro de fábrica.

A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura.

2.—Materiales, textura, color.

— La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material.

— La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.

— La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

— Se permiten todos los colores, siempre que éstos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

— Queda expresamente prohibido el ladrillo visto en cualquier color y formato.

E. ELEMENTOS SALIENTES: TOLDOS, MARQUESINAS, ANUNCIOS, BANDERINES Y ELEMENTOS AUXILIARES.

1.—Toldos.

Los toldos podrán instalarse únicamente en la planta baja de los locales comerciales. Sólo podrán instalarse en las calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será de igual o superior a 5 m.

— El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 1,80 m., y la anchura máxima será de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de ancho.

— Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

— Se prohíben los colores estridentes.

— Se prohíben los toldos de plástico brillante.

2.—Marquesinas.

— Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrá instalarse en los accesos principales.

— El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas.

— Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón.

— Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

— Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del

plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

12.2.9. Condiciones de Uso.

1. El uso principal será el residencial en todas sus categorías.

2. Los usos complementarios podrán ser:

–Comercio, en la categoría de local comercial

– Almacén.

– Talleres de pequeña industria.

– Hotelero.

– Dotaciones y Servicios Públicos.

– Oficinas y Administración pública.

– Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.

– Espacios libres.

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO	
ZONA 2.-SUELOS DE TRANSICION-SU 2.	
-CONDICIONES DE ORDENACION-	
DE PARCELACION	PARCELA MÍNIMA.....100 m ² .
	FRENTE MINIMO DE PARCELA..... 6 m.
	FONDO MINIMO DE PARCELA..... 9 m.
	SEPARACION LINDEROS ENFRENTADOS..... (recomendado min.3 m.)
DE EDIFICACION Y VOLUMEN	RETRANQUEOS.....No se permiten.
	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.....No se establece.
	OCUPACION.....No se establece.
	EDIFICABILIDAD..... No se establece.
	CHAFLANES..... No es obligatorio.
	ALTURAS MÁXIMAS III plantas.....10 m.
DE USO	USO PRINCIPAL.....Residencial.
	USOS COMPATIBLESComercio, Almacén, Hotelero, Dotaciones y Servicios Públicos, Oficinas, Espacios libres.
	USOS PROHIBIDOS..... Los demás.

— ZONA 3. EXTENSION MIXTA.- S.U.-3.

12.3.1. Definición.

Se trata de suelos de reciente desarrollo o que se están desarrollando en la actualidad caracterizado por contener edificación unifamiliar densa y plurifamiliar.

12.3.2. Condiciones de la parcela.

1.—A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- PARCELA MINIMA: 100 m².
- FRENTE MINIMO DE PARCELA: 9 m.

* En caso de unifamiliares adosadas se establece un frente mínimo de 6 m. para cada una de ellas.

- FRENTE MAXIMO DE PARCELA: No se fija.
- FONDO MINIMO DE PARCELA: 12 m.
- SEPARACION MINIMA ENTRE LINDEROS ENFRENTADOS: 3 m.

2.—Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. El frente de parcela máximo no podrá superar el triple del máximo establecido, y la nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación, en su caso, originales.

3.—Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a éstas no adquieran la condición de solar.

4.—Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

5.—Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores que justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

12.3.3. Obras permitidas.

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

- Obras de edificación de nueva planta.

Y sobre las edificaciones existentes:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.
- Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.
- Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.
- Demolición total.

12.3.4. Unidad edificatoria.

1.—Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2.—No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

3.—A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

12.3.5. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación que se establecen en estas Normas.

12.3.6. Condiciones de posición de la edificación.

1.—Alineación a vial.

Será la indicada en el correspondiente plano de alineaciones.

En caso de edificación unifamiliar adosada, se admite un retranqueo en fachada de 4 m. Siempre y cuando esta actuación no deje al descubierto paredes medianeras de las edificaciones colindantes.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

2.—Retranqueos.

No se admiten retranqueos en toda o parte de la edificación. Excepción hecha de lo especificado en el apartado 1 de este capítulo.

3.—Fondos edificables.

El fondo máximo edificable será de 16 m. Medidos al frente de la parcela. La posición de la fachada trasera de la edificación se podrá mover en una banda definida por el fondo de la medianera colindante en su caso.

4.—Ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación, establecidas en los apartados anteriores.

5.—Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre todos y cada uno de sus lados no sea inferior a 3 m.

El espacio libre de la parcela no podrá ser ocupado total o parcialmente por edificación alguna, sobre o bajo rasante.

6.—Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos.

— Semisótano; a efectos de cómputo de la superficie construida, se entiende como tal aquél cuyo borde superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre rasante no superior a 1 m. Su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,2 m.

— Sótano; entendiéndose como tal aquella planta de la edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno.

7.—Espacios bajo Cubierta.

Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación, como se describen en el artículo 12.3.7.3. (Cubiertas) de estas Normas.

8.—Vuelos.

Se permiten vuelos abiertos en función del ancho de la calle:

Anchura de calle	Vuelo Máximo
Mayor de 14 m.	0,75
De 6 a 14 m.	0,60
Menor de 6 m.	0,40

En cualquier caso estos vuelos nunca superarán la línea de proyección acera-calzada.

— Cuerpos Volados Cerrados. Se permiten los cuerpos volados cerrados, cuyas dimensiones serán las mismas del punto anterior en función del ancho de la calle. Y cuya superficie en alzado será menor de 1/3 del plano total de composición de la fachada.

12.3.7. Condiciones de volumen.

1.—Altura.

— La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 5.7 para la edificación alineada a vial.

— La altura máxima de la edificación vendrá fija en función de la anchura de la calle hacia la que se abra su fachada principal:

Anchura de calle	N.º de plantas	Altura Edificación
Mayor de 14 m.	4	13 m.
De 6 a 14 m.	3	10 m.
Menor de 6 m.	2	7 m.

— La altura máxima podrá moverse, en su caso, en una banda de $\pm 0,40$ m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.

— La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4,25 m. y un mínimo de 2,4 m.

— La altura de la planta de piso tendrá un altura máxima de 3,25 m. y una mínima de 2,4 m.

— No se establece limitaciones en sótanos, y en semisótanos se mantendrá una altura mínima de 2,2 m.

— Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

— La altura máxima medida desde el dintel de los huecos de la planta primera hasta el alero o cornisa será de 0,4 m.

— No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, pararrayos y antenas.

2.—Pacios.

— Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

- Se prohíben los patios abiertos a fachada.
- Los paramentos interiores de los patios tendrán tratamiento de fachada.
- En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local.
- Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, en edificios, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

3.—Cubiertas.

- Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.
- Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre y podrán verter las aguas a patios interiores.
- La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta estarán comprendidas entre 17º y 35º.
- No se permiten la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en cubierta.
- Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo «velux» o similar.

12.3.8. CONDICIONES ESTÉTICAS.

A. Fachadas.

- Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.
- Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.
- En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.
- La relación hueco-macizo será de predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación doble del macizo sobre el vano.
- En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendi-

dos entre 5 y 6 m. se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberán tender.

- El antepecho y cerramiento de los balcones y miradores será preferentemente transparente, formado por rejería de elementos verticales y horizontales trabados.

- Las fachadas se rematarán con alero o cornisa.

- Los resaltes que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional.

- Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotrados en el muro, bien vistos, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.

- Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima 1,50 m. estarán rematados por una imposta superior. Su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando expresamente prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de ésta.

* Huecos.

- La forma y composición de los huecos será libre, excepto en aquellas edificaciones colindantes con S.U.-1 (Tradicional) y S.U.-2 (Transición), donde los huecos deben ser de forma rectangular, en proporción vertical o cuadrada.

- Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3,5 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

- En caso de disponerse de rejas éstas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada.

- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques, u otros elementos de partición semejantes.

- Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.

- Los capialzados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

* Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras

vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquéllos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

— Los materiales a cara vista permitidos serán:

Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.

Ladrillo, siempre que sea de la adecuada calidad y de color uniforme (rojizo terroso).

Materiales prefabricados expresamente para ser ejecutados a cara vista.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes.

— Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

* El ladrillo visto, si es de baja calidad y si es de tonos no uniformes, degradados, ocres, amarillos, blancos.

* Bloques prefabricados de hormigón (sin revocar), en todas sus variedades y calidades.

* Revocos de mortero de cemento en su color.

* Prefabricados de hormigón u otros materiales no planos, o con decoración.

* Aplacados cerámicos y vitrificados.

* Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

— Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapas metálicas, prohibiéndose expresamente P.V.C. y el fibrocemento.

Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

B. CUBRICIONES.

1. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el punto 3 de las condiciones de volumen fijadas para esta zona, con las siguientes determinaciones complementarias:

— Los huecos que se abran en cubierta para ventilación e iluminación serán enrasados, con la inclinación de la misma.

— La distancia entre los huecos será como mínimo de 3,5 m. contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero será de 2,5 m. La distancia mínima a la medianera o esquina será de 1,25 m.

— Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

— Se permite la formación de claraboyas, monteras, tragaluces y en general todo tipo de elementos de iluminación cenital que puedan alterar la disposición habitual de la cubierta.

2.—Materiales, texturas y color.

— La cubrición se realizará preferentemente con teja árabe cerámica, con canal y cobija independientes o teja cerámica mixta.

— El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

— Texturas brillantes.

— Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.

— Fibrocemento, tela asfáltica tratada para uso de exteriores, recubrimientos metálicos.

— Chapas metálicas.

— Pizarra.

— Tejas cerámicas planas.

— Teja de hormigón.

C. PROTECCIONES Y CARPINTERIAS.

1. Composición.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona de ordenanza. Debiendo además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

— Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

— Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

— Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que éstos se adecúen a las presentes Normas. En caso contrario se podrá variar esta morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso de propietario e inquilinos.

2. Materiales, texturas, color.

— Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en esta zona de ordenanza.

— Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.

— Para las rejas y barandillas se prohíbe, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.

— Para las barandillas se prohíbe además de los expresados en los dos puntos anteriores, los vidrios o PVC como elemento de protección.

— La rejería se realizará en forja o hierro.

— La carpintería de acceso a los edificios se realizará en madera; pintada o barnizada.

— Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

D. CERRAMIENTO DE MUROS Y VALLAS.

1. Composición.

— Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1,20 m. de muro de fábrica. A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura.

2.—Materiales, textura, color.

— La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material.

— La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.

— La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

— Se permiten todos los colores, siempre que éstos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

— Queda expresamente prohibido el ladrillo visto en cualquier color y formato.

E. ELEMENTOS SALIENTES: TOLDOS, MARQUESINAS, ANUNCIOS, BANDERINES Y ELEMENTOS AUXILIARES.

1.—Toldos.

Los toldos podrán instalarse únicamente en la planta baja de los locales comerciales. Sólo podrán instalarse en la calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será de igual o superior a 5 m.

— El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 1,80 m., y la anchura máxima será de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de ancho.

— Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

— Se prohíben los colores estridentes.

— Se prohíben los toldos de plástico brillante.

2.—Marquesinas.

— Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrá instalarse en los accesos principales.

— El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas.

— Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón.

— Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

— Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

12.3.9. Condiciones de Uso.

1. El uso principal será el residencial en todas sus categorías.

2. Los usos complementarios podrán ser:

— Comercio, en la categoría de local comercial.

—Almacén.

—Talleres de pequeña industria.

—Hotelero.

—Dotaciones y Servicios Públicos.

—Oficinas y Administración pública.

—Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.

—Espacios libres.

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO	
ZONA 3.-SUELOS DE EXTENSIÓN MIXTA-SU 3.	
-CONDICIONES DE ORDENACIÓN-	
DE PARCELACIÓN	PARCELA MÍNIMA..... 100 m ² .
	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA..... 9 m. *UNIFAMILIARES ADOSADAS6m.
	FONDO MÍNIMO DE PARCELA..... 12 m.
	SEPARACIÓN LINDEROS ENFRENTADOS..... 3 m.
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	RETRANQUEOS.....No se permiten. *Excepto en Unifamiliar Adosada se permite un retranqueo de 4m. (Sin dejar medianeras vistas).
	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.....16 m.
	OCUPACIÓN.....No se establece.
	EDIFICABILIDAD..... No se establece.
	CHAFLANES..... No es obligatorio.
	ALTURAS MÁXIMAS Calle mayor de 14 m. de anchura..... IV plantas (13 m.) De 6 a 14 m.....III plantas (10 m.) Menor de 6 m..... II plantas (7 m.)
DE USO	USO PRINCIPAL.....Residencial.
	USOS COMPATIBLESComercio, Almacén, Hotelero, Talleres, Dotaciones y Servicios Públicos, Oficinas, Espacios libres.
	USOS PROHIBIDOS..... Los demás.

—ZONA 4. EXTENSION UNIFAMILIAR.—S.U.-4.

Art.12.4.1.—Definición.

Comprende los ámbitos correspondientes a suelos en parte colmatados y en parte vacantes, con edificaciones residenciales unifamiliares aisladas o adosadas, cuyo espacio libre ajardinado constituye la característica principal que la configura.

Se trata de áreas destinadas a albergar desarrollos periféricos de baja densidad, en los que el objetivo prioritario de estas Normas es su consolidación como Zona Residencial, actualizando y regularizando su situación con los parámetros dispuestos por la legislación vigente.

Se organizará una trama de trazado viario bien estructurado y conectado con las áreas más centrales de forma que se configure un recorrido de acceso.

12.4.2. Obras permitidas.

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

—Obras de edificación de nueva planta.

Y sobre las edificaciones existentes:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.
- Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.
- Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.
- Demolición total.

12.4.3. Unidad edificatoria.

1.—Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2.—No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

3.—A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

Art.12.4.4. Ordenación.

Tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada o adosada. Alineaciones y rasantes señaladas en los planos.

Art.12.4.5. Condiciones de la parcela.

Todas las parcelas Registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, serán edificables cualquiera que sean sus dimensiones en superficie frente y fondo.

A efectos de segregaciones y agregaciones de parcela se establecen las siguientes condiciones:

* SUPERFICIE MINIMA DE PARCELA.

- Edificación Aislada: 250 m².
- Edificación Adosada: 150 m².

* FRENTE MINIMO DE PARCELA: 7 m.

* FONDO MINIMO DE PARCELA: 12 m.

Art.12.4.6. Edificabilidad.

La edificabilidad de la parcela vendrá determinada por la aplicación a la superficie de la parcela del siguiente coeficiente:

- En edificación aislada: 0,80 m²/m².
- En edificación adosada: 1,25 m²/m².

Art.12.4.7. Condiciones de posición de la edificación.

Las edificaciones se dispondrán de forma aislada o adosada de acuerdo con los parámetros de ocupación que se establezcan en la zona.

—RETRANQUEOS MINIMOS.

a) Al frente de parcela: 2 m.

* En el caso particular de la Calle Del Vejero, este retranqueo a frente de parcela será opcional.

b) A los linderos laterales: 3 m.

c) Al fondo de parcela: 2 m.

Art.12.4.8. Superficie de ocupación.

La superficie máxima de ocupación será del 70% del total de la superficie de la parcela.

Art.12.4.9. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela viene definido por la superficie no ocupada por la edificación. Este espacio deberá ajardinarse y arbolarse.

En todo caso, deberá respetarse y mantenerse el arbolado existente en estos suelos, ya sean construidos a la entrada en vigor de estas Normas o no, debiendo en este último caso efectuar las pertinentes labores de trasplante en las mismas si el arbolado existente

impidiera la aplicación de las condiciones de ocupación aquí expresadas.

Se prohíbe pues expresamente, la tala de árboles en esta zona de ordenanza.

No se permitirán movimientos de tierra que modifiquen la configuración topográfica del terreno, ni la ejecución de muros de contención ni otros elementos que puedan producir impacto visual distinto del que resulte de las condiciones de ordenación que se fijan para esta zona.

Podrán existir edificaciones auxiliares que deberán cumplir las determinaciones sobre retranqueos y cuya superficie edificable entrará en el cómputo de la edificabilidad neta de la parcela.

Art.12.4.10. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos para uso de garaje. Estos no podrán exceder de la superficie ocupada por la edificación.

Art.12.4.11. Condiciones de Volumen.

1.—Altura.

— La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 5.7 para la edificación alineada a vial.

LA ALTURA MAXIMA PERMITIDA SERA: 7,5 m; Dos Plantas.

2.—Pacios.

No se permiten patios de vivienda.

3.—Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas, siendo el grado máximo de inclinación 35°.

Esta cubierta inclinada puede ser de composición libre, pero la altura total al punto más alto de la cumbrera no debe sobrepasar los 9,5 m. de altura en ningún punto.

Podrán abrirse buhardillas o huecos tipo «velux» enrasados con el faldón.

Podrán excepcionalmente, disponerse torreones, cuya superficie edificada no excederá de 20 m². y cuya altura no excederá 2,5 m. de la altura del forjado de cubierta, guardando relación compositiva con el resto de la edificación.

4.—Vuelos.

No se permiten fuera de las alineaciones exteriores y de los retranqueos mínimos obligatorios.

Art. 12.4.12. Condiciones estéticas.

1.—Fachadas.

- La composición de la fachada y huecos será libre.
- Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3,5 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.
- Se prohíbe el bloque de hormigón visto, excepto aquel diseñado específicamente para ir a cara vista.
- Se prohíbe la utilización de ladrillo visto, si éste es de baja calidad o de tonalidades no uniformes.
- Se prohíbe el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de ésta.
- En caso de disponerse de rejas éstas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada.
- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques, u otros elementos de partición semejantes.

2.—Carpinterías, rejerías, persianas, y contraventanas.

- Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.
- Los capialzados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.
- Se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o anodizado en bronce o dorado.
- Se permite el uso de contraventanas o persianas de librillo de madera o metal pintado.
- Se recomienda la utilización de madera pintada para la puerta de acceso a los edificios

3.—Cubiertas inclinadas.

Se admiten todos los materiales de cubrición, siempre que su textura no sea brillante y su color sea rojizo.

- Se prohíben expresamente los siguientes acabados:
- Pizarra.
- Láminas asfálticas o revestidas de elementos metalizados.
- Fibrocemento, cualquiera que sea su color.

Los canalones y bajantes serán de cinc; PVC, o chapa metálica. Se prohíben expresamente las piezas de fibrocementos.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas.

— Espacios bajo Cubierta.

— Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación, en cuyo caso siempre computarán como superficie construida a efectos del cálculo de edificabilidad.

12.4.13. Cerramientos: muros y vallas.

1. Composición.

— Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1,00 m. de muro de fábrica. A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura.

2.—Materiales, textura, color.

— La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material.

— La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.

— La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

— Se permiten todos los colores, siempre que éstos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

12.4.14. Elementos de las instalaciones.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse a haces con las carpinterías y nunca practicando huecos exclusivos a tal fin o volando sobre las fachadas.

12.4.15. Elementos Salientes: Toldos, Marquesinas, Anuncios y Elementos Auxiliares.

Sólo podrán instalarse toldos en la calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será de igual o superior a 5 m.

— El vuelo máximo será 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 1,80 m., y la anchura máxima será de 20 cm. a

cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de ancho.

— Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

— Se prohíben los colores estridentes.

— Se prohíben los toldos de plástico brillante.

— Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrá instalarse en los accesos principales.

— El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas.

— Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón.

— Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

Art. 12.4.16. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial unifamiliar.

Los usos complementarios podrán ser:

—Comercio.

—Hostelería.

—Dotaciones.

—Oficinas.

—Aparcamiento y garaje.

Art.12.4.17. Condiciones de excepción.

Entendiendo que para esta zona de ordenanza gran parte de su atractivo, reside en su riqueza y variedad tipológica, cuando se ejecute una promoción consistente en la repetición de más de tres veces de un mismo modelo edificatorio, será preceptivo la previa aprobación de un Estudio de Detalle, en el que aparezca la ordenación de volúmenes acorde con los ámbitos colindantes y justifique la ausencia de impacto visual

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO	
ZONA 4.-EXTENSIÓN UNIFAMILIAR-SU 4.	
-CONDICIONES DE ORDENACIÓN-	
DE PARCELACIÓN	PARCELA MÍNIMA
	EDIFICACIÓN AISLADA.....250m ² . EDIFICACIÓN ADOSADA.....150m ² .
	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA..... 7 m.
	FONDO MÍNIMO DE PARCELA..... 15 m.
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	EDIFICABILIDAD
	EDIFICACIÓN AISLADA.....0'80m ² /m ² EDIFICACIÓN ADOSADA.....1'25m ² /m ²
	OCUPACIÓN.....70%
	RETRANQUEOS MÍNIMOS
	-AL FRENTE DE PARCELA.....2 m. Opcional en C/. Del Vejero. -A LINDEROS LATERALES.....3 m. -AL FONDO DE PARCELA.....2 m.
DE USO	ALTURAS MÁXIMAS
	7'5 m..... II plantas.
	USO PRINCIPAL.....Residencial.
	USOS COMPATIBLESComercio, Almacén, Hotelero, Talleres, Dotaciones y Servicios Públicos, Oficinas, Espacios libres.
	USOS PROHIBIDOS..... Los demás.

ZONA 5.—INDUSTRIAL COMPATIBLE-SU-5.

12.5.1. Definición.

Están constituidos estos suelos por pequeñas industrias, talleres y almacenes. Edificación consolidada en naves industriales adosadas de pequeño tamaño y ocupación intensiva del solar. Situadas tanto en zonas de ordenanzas exclusiva como en situaciones de mezcla de usos.

12.5.2. Ordenación.

Alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos.

12.5.3. Condiciones de la parcela.

— A efectos de edificación para este tipo de suelo, se establecen las siguientes condiciones de la parcela.

- PARCELA MINIMA: 300 m².
- PARCELA MAXIMA: 1000 m².
- FRENTE MINIMO DE PARCELA: 10 m.
- FRENTE MAXIMO DE PARCELA: 40 m.
- FONDO MINIMO DE PARCELA: 12 m.
- SEPARACION MINIMA ENTRE LINDEROS ENFRENTADOS: 4,5 m.

1.—Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a éstas no adquieran la condición de solar.

2.—Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores que justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

12.5.4. Obras permitidas.

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

12.5.5. Condiciones de la edificación.

a) Tipología Edificatoria.

Se permite cualquier tipología, para adecuar la actividad productiva al contenedor más apropiado.

b) Condiciones de Volumen.

— ALTURA: La cota de referencia se determinará según lo dispuesto en el Artículo 5.7 para edificación alineada a vial

El número máximo de plantas será de dos (Baja+1).

La altura máxima en metros será 9,5 m. medidos desde la cota de referencia hasta el alero o cornisa.

— RETRANQUEOS:

— Se permite cualquier posición de edificación en la parcela, siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto técnico.

— CUBIERTAS:

— Podrán ser planas o inclinadas.

12.5.6. Condiciones Estéticas.

La composición de fachadas y huecos será libre.

— Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados en el resto de la población

— Los materiales a cara vista permitidos serán:

— Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.

— Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

— Se permite el ladrillo visto, siempre que sea de la calidad adecuada.

— Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

— El ladrillo visto, si éste es de baja calidad o de las siguientes tonalidades:

— Tonos amarillentos.

— Degradados o pintones.

— Bloques prefabricados de hormigón (sin revocar) excepto los diseñados expresamente para quedar vistos.

— Aplacados cerámicos y vitrificados.

— Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Se permiten todos los colores siempre que no sean estridentes.

— Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapá metálica, P.V.C. , prohibiéndose expresamente el fibrocemento.

Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

B. CUBRICIONES.

1. Composición.

La composición de las cubiertas será libre.

2.—Materiales, texturas y color.

— Se permiten todos los materiales excepto los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento en su color.
- Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.
- Chapas metálicas.

— Cerramiento de las Parcelas.

Todas las parcelas de este ámbito deben ir valladas.

1. Composición.

— Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1,00 m. de muro de fábrica.

A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura, hasta un máximo de 2,45 m.

2.—Materiales, textura, color.

— La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio.

— La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.

— La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

12.5.7. Condiciones de Uso.

1. El uso principal será el Industrial Compatible.

2. Los Usos Compatibles podrán ser:

- Comercial.
- Almacén.
- Hostelería y Hoteles.
- Oficinas y Administración pública.
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.
- Espacios libres.
- Residencial Unifamiliar, una sola vivienda por parcela destinada a guarda y custodia de las instalaciones.
- Dotaciones.
- Instalaciones generales de utilidad pública.

3. Usos Prohibidos.

Los no citados, en especial se prohíbe el uso residencial de estos terrenos.

Se prohíbe el uso como almacén de chatarra, automóviles, neumáticos y en general todo tipo de material de desecho a cielo abierto o en el espacio libre de parcela.

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO	
ZONA 5.-INDUSTRIAL COMPATIBLE-SU 5.	
-CONDICIONES DE ORDENACIÓN-	
DE PARCELACIÓN	PARCELA MÍNIMA.....300 m ² .
	PARCELA MÁXIMA.....1000 m ² .
	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA..... 10 m.
	FRENTE MÁXIMO DE PARCELA..... 40 m.
	FONDO MÍNIMO DE PARCELA..... 12 m.
	SEPARACIÓN LINDEROS ENFRENTADOS..... 4,5 m.
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	RETRANQUEOS.....Se permite cualquier posición.
	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.....No se establece.
	OCUPACIÓN.....No se establece
	EDIFICABILIDAD..... No se establece.
	CHAFLANES..... No es obligatorio.
	ALTURAS MÁXIMAS II plantas.....9,5 m.
DE USO	USO PRINCIPAL.....INDUSTRIAL COMPATIBLE.
	USOS COMPATIBLESComercio, Almacén, Hostelería, Dotaciones y Servicios Públicos, Oficinas, Aparcamiento, Residencial (una vivienda de guarda por parcela).
	USOS PROHIBIDOS..... Los demás, especialmente Residencial y Almacén de desechos y chatarra.

ZONA 6.—INDUSTRIAL AISLADA-SU-6.

12.6.1. Definición.

Estos suelos albergan la actividad industrial en general, son industrias de tamaño medio, en la que se permite el adosamiento de la nave a los linderos de la parcela y se situarán de forma que no afecten dichas actividades al uso residencial.

12.6.2. Ordenación.

Edificación de tipo industrial aisladas o adosadas.

En el caso de tratarse de naves industriales adosadas, en la solicitud de licencia incluirá la propuesta conjunta de los propietarios, la situación y características de las naves.

Alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos.

12.6.3. Condiciones de la parcela.

1.—A efectos de edificabilidad de las parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- PARCELA MINIMA: 500 m².
- FRENTE MINIMO DE PARCELA: 20 m.
- SEPARACION MINIMA ENTRE LINDEROS ENFRENTADOS: 4.5 m.

1.—Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a éstas no adquieran la condición de solar.

2.— Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores que justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

12.6.4. Edificabilidad.

Será de 1,6 m²/ m².

12.6.5. Ocupación Máxima.

Será del 80% del solar.

12.6.6. Obras permitidas.

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

12.6.7. Condiciones de la edificación.

a) Tipología Edificatoria.

Se permite cualquier tipología, para adecuar la actividad productiva al contenedor más apropiado.

b) Condiciones de Volumen.

— ALTURA: La cota de referencia se determinará según lo dispuesto en el Artículo 5.7 para edificación alineada a vial.

El número máximo de plantas será de dos (Baja+1).

La altura máxima en metros será 10,5 m. medidos desde la cota de referencia hasta el alero.

— RETRANQUEOS:

— Se permite cualquier posición de edificación en la parcela, siempre debidamente justificado en el proyecto técnico.

— CUBIERTAS:

— Podrán ser planas o inclinadas.

12.6.8. Condiciones Estéticas.

La composición de fachadas y huecos será libre.

* Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados en el resto de la población.

— Los materiales a cara vista permitidos serán:

— Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.

— Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

— Se permite el ladrillo visto, siempre que sea de la calidad adecuada.

— Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

— El ladrillo visto, si éste es de baja calidad o de las siguientes tonalidades:

— Tonos amarillentos.

— Degradados o pintones.

– Bloques prefabricados de hormigón (sin revocar) excepto los diseñados expresamente para quedar vistos.

- Aplacados cerámicos y vitrificados.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Se permiten todos los colores siempre que no sean estridentes.

– Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, P.V.C., prohibiéndose expresamente el fibrocemento.

Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

B. CUBRICIONES.

1. Composición.

La composición de las cubiertas será libre.

2. Materiales, texturas y color.

Se permiten todos los materiales excepto los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento en su color.
- Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.
- Chapas metálicas.

12.6.9. Cerramiento de las Parcelas.

Todas las parcelas de este ámbito deben ir valladas.

1. Composición.

–Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1,00 m. de muro de fábrica.

A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura, hasta un máximo de 2,40 m.

2.—Materiales, textura, color.

–La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio.

–La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.

–La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

12.6.10. Condiciones de Uso.

1. El uso principal será el Industrial en todos sus grados y categorías, tal como se describen en el Artículo 4.5.5.

2. Los Usos Compatibles podrán ser:

- Comercial.
- Hostelería.
- Dotaciones y servicios públicos.
- Almacén.
- Oficinas y Administración pública.
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.
- Espacios libres.
- Agropecuario.
- Instalaciones de utilidad pública.
- Residencial Unifamiliar, una sola vivienda por parcela destinada a guarda y custodia de las instalaciones.

3. Usos Prohibidos.

Los no citados, en especial se prohíbe el uso residencial de estos terrenos.

Se prohíbe el uso como almacén de chatarra, automóviles, neumáticos y en general todo tipo de material de desecho a cielo abierto o en el espacio libre de parcela.

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO	
ZONA 6.-INDUSTRIAL AISLADA-SU 6.	
-CONDICIONES DE ORDENACIÓN-	
DE PARCELACIÓN	PARCELA MÍNIMA.....500 m ² .
	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.....20 m.
	SEPARACIÓN LINDEROS ENFRENTADOS..... 4,5 m.
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	RETRANQUEOS.....Se permite cualquier posición.
	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.....No se establece.
	OCUPACIÓN.....80%
	EDIFICABILIDAD..... 1'6m ² /m ² ..
	CHAFLANES..... No es obligatorio.
	ALTURAS MÁXIMAS II plantas.....10,5 m.
DE USO	USO PRINCIPAL.....INDUSTRIAL .
	USOS COMPATIBLESComercio, Almacén, Hostelería, Dotaciones y Servicios Públicos, Oficinas, Aparcamiento, Residencial (una vivienda de guarda por parcela).
	USOS PROHIBIDOS..... Los demás, especialmente Residencial y Almacén de desechos y chatarra.

ZONA 7.—INDUSTRIAL EN POLIGONO-SU-7.**12.7.1. Definición.**

Estas Normas Subsidiarias proponen, dentro de un suelo clasificado como S.A.U. de propiedad municipal el desarrollo de un Polígono Industrial. Para dar respuesta a una creciente demanda de este tipo de suelo.

Estos suelos albergan la actividad industrial en general, en todos sus grados y categorías. El tipo edificatorio será el habitual en este uso: Naves industriales aisladas o adosadas.

12.7.2. Ordenación.

Edificación de tipo industrial aisladas o adosadas.

En el caso de tratarse de naves industriales adosadas, en la solicitud de licencia incluirá la propuesta conjunta de los propietarios, la situación y características de las naves.

Alineaciones y rasantes serán las señaladas en el Planeamiento de Desarrollo (Plan Parcial).

12.7.3. Condiciones de la parcela.

1.—A efectos de edificabilidad de las parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- PARCELA MINIMA: 250 m².
- FRENTE MINIMO DE PARCELA: 10 m.
- FRENTE MAXIMO DE PARCELA: No se fija.
- FONDO MINIMO DE PARCELA: 15 m.
- FONDO MAXIMO DE PARCELA: No se fija.

1.—Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores que justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

12.7.4. Edificabilidad.

Será de 1,60 m²/ m².

12.7.5. Ocupación Máxima.

Será del 80% del solar.

12.7.6. Obras permitidas.

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

12.7.7. Condiciones de la edificación.**a) Tipología Edificatoria.**

Se permite cualquier tipología, para adecuar la actividad productiva al contenedor más apropiado.

b) Condiciones de Volumen.

—ALTIMETRIA: La cota de referencia se determinará según lo dispuesto en el Artículo 5.7 para edificación alineada a vial.

El número máximo de plantas será de dos (Baja+1).

La altura máxima en metros será 10,5 m. medidos desde la cota de referencia hasta el alero.

Sólo podrán superar la altura máxima aquellos elementos que sean imprescindibles para el funcionamiento de la actividad y se justifique debidamente que requieran una altura superior a la permitida. En ningún caso esta situación de excepcionalidad podrá superar la altura señalada en una superficie mayor del 25% de la máxima ocupable.

—RETRANQUEOS:

—Se permite cualquier posición de la edificación en la parcela, siempre debidamente justificado en el proyecto técnico.

—CUBIERTAS:

—Podrán ser planas o inclinadas.

12.7.8. Condiciones Estéticas.

La composición de fachadas y huecos será libre.

* Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados en habitualmente en este tipo de edificación.

— Los materiales a cara vista permitidos serán:

—Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

— Paneles y aplacados, siempre que no sean de color estridente.

— Se permite el ladrillo visto, siempre que sea de la calidad adecuada.

— Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

– El ladrillo visto, si éste es de baja calidad o de las siguientes tonalidades:

- Tonos amarillentos.
- Degradados o pintones.

– Bloques prefabricados de hormigón (sin revocar) excepto los diseñados expresamente para quedar vistos.

- Aplacados cerámicos y vitrificados.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Se permiten todos los colores siempre que no sean estridentes.

– Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, P.V.C. , prohibiéndose expresamente el fibrocemento.

Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

B. CUBRICIONES.

1. Composición.

La composición de las cubiertas será libre.

2.–Materiales, texturas y color.

– Se permiten todos los materiales excepto los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento en su color.
- Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.
- Chapas metálicas (sin pintar o lacar).

12.7.9. Cerramiento de las Parcelas.

Todas las parcelas de este ámbito deben ir valladas.

1. Composición.

– La composición de los elementos de cerramiento será libre.

Con las siguientes salvedades:

2.–Materiales, textura, color.

– Las partes opacas o de fábrica del cerramiento tendrán el mismo tratamiento que la fachada del edificio.

– La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.

– La parte transparente, si se instala, debe ser metálica o de celosías prefabricadas, quedando prohibido: las mallas metálicas, alambreadas lisas o de espinos, el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio en los remates de los muros y el PVC en planchas.

12.7.10. Condiciones de Uso.

1. El uso principal será el Industrial en todos sus grados y categorías, tal como se describen en el Artículo 4.5.5.

2. Los Usos Compatibles podrán ser:

- Comercial.
- Almacén.
- Oficinas y Administración pública.
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.
- Espacios libres.
- Instalaciones de utilidad pública.
- Residencial Unifamiliar, una sola vivienda por parcela destinada a guarda y custodia de las instalaciones.

3. Usos Prohibidos.

Los no citados, en especial se prohíbe el uso residencial de estos terrenos, agropecuario si implica la estancia de ganado estabulado.

Se prohíbe el uso como almacén de chatarra, automóviles, neumáticos y en general todo tipo de material de desecho a cielo abierto o en el espacio libre de parcela.

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO	
ZONA 7.-INDUSTRIAL POLÍGONO-SU 7.	
-CONDICIONES DE ORDENACIÓN-	
DE PARCELACIÓN	PARCELA MÍNIMA.....250 m ² .
	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA..... 10 m.
	FRENTE MÁXIMO DE PARCELA.....No se fija.
	FONDO MÍNIMO DE PARCELA..... 12 m.
	FONDO MÁXIMO DE PARCELA.....No se fija.
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	RETRANQUEOS.....Se permite cualquier posición.
	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.....No se establece.
	OCUPACIÓN.....80%
	EDIFICABILIDAD..... 1'6m ² /m ² ..
	CHAFLANES..... No es obligatorio.
	ALTURAS MÁXIMAS II plantas.....10,5 m.
DE USO	USO PRINCIPAL.....INDUSTRIAL .
	USOS COMPATIBLESComercio, Almacén, Dotaciones y Servicios Públicos, Oficinas, Aparcamiento, Residencial (una vivienda de guarda por parcela).
	USOS PROHIBIDOS..... Los demás, especialmente Residencial y Almacén de desechos y chatarra.

ZONA 8.—EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SU-8.

12.8.1. Definición.

El sistema local de equipamiento comunitario en suelo urbano está integrado por el suelo dedicado actualmente o previsto a uso escolar, sanitario, asistencial, social, religioso, recreativo o deportivo. Localizados estos usos sobre edificios exclusivos con ocupación parcial del solar y retranqueo en alguno o todos sus linderos.

12.8.2. Condiciones de la parcela.

1.—A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- PARCELA INDIVISIBLE: Menor de 80 m².
- FRENTE MINIMO DE PARCELA: 5 m.
- FONDO MINIMO DE PARCELA: 10 m.
- SEPARACION MINIMA ENTRE LINDEROS ENFRENTADOS: 3 m.

1.—Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto.

2.—Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a éstas no adquieran la condición de solar.

3.—Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

4.—Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores que justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

12.8.3. Ordenación.

Las edificaciones se dispondrán en manzana cerrada o edificación aislada, respetando la tipología edificatoria de la zona en que se encuentre. No se permitirá la formación de medianeras vistas.

Se permite la libre disposición del edificio dentro de las parcela, excepto en el caso de que en el correspondiente plano de alineaciones figure alguna alineación obligatoria en algún frente de la parcela.

Se permite la libre disposición del edificio dentro de las parcela, excepto en el caso de que en el correspondiente plano de alineaciones figure alguna alineación obligatoria en algún frente de la parcela.

12.8.4. Obras permitidas.

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

- Obras de edificación de nueva planta.

Y sobre las edificaciones existentes:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.
- Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.
- Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.
- Demolición total.

12.8.5. Unidad edificatoria.

1.—Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2.—No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

3.—A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

12.8.6. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación que se establecen en estas Normas.

12.8.7. Condiciones de posición de la edificación.

1.—Alineación a vial.

Se permite la libre disposición del edificio dentro de las parcela, excepto en el caso de que en el correspondiente plano de alineaciones figure alguna alineación obligatoria en algún frente de la parcela.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

2.—Retranqueos.

No se fijan, siempre y cuando no queden al descubierto las medianeras de las edificaciones colindantes (existentes o posibles).

3.—Fondos edificables.

No se establece fondo máximo.

4.—Ocupación máxima de la parcela.

—Edificación en manzana cerrada: 100%.

—Edificación Aislada: 80%.

De la superficie neta de la parcela.

5.—Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre todos y cada uno de sus lados no sea inferior a 3 m.

El espacio libre de la parcela no podrá ser ocupado total o parcialmente por edificación alguna, sobre o bajo rasante.

6.—Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos.

—Semisótano; A efectos de cómputo como superficie construida se entiende como tal aquel cuyo borde superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre rasante no superior a 1 m. Su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,2 m.

— Sótano; entendiéndose como tal aquella planta de la edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno.

7.—Espacios bajo Cubierta Inclinada.

Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación naturales.

8.—Vuelos.

—No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,10 m. de altura libre sobre la rasante de la acera.

—Se permiten vuelos abiertos cuyas dimensiones vendrán determinadas por el ancho de calle, en la siguiente medida:

—Menor de 6 mts: No se permiten.

—De 6 a 8 mts.: 0,40 mts.

—De 8 a 10 mts.: 0,60 mts.

—Mayor de 10 mts.: 0,80 mts.

Se permiten los vuelos cerrados en una proporción hasta de un 60% del vuelo total.

Los vuelos cerrados se separarán un mínimo de 1,50 m. de la medianera.

Los vuelos abiertos se separarán un mínimo de 0,60 m. de la medianera.

12.8.8. Condiciones de volumen.

1.—Altura.

— La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 5.7 para la edificación alineada a vial.

— La altura máxima de la edificación será de 10 m. respecto al alero o cornisa.

En el supuesto caso que la actividad a desarrollar precise de alturas mayores deberá justificarse en el proyecto técnico y acompañarse este de un Estudio de Detalle de un ámbito suficiente.

— No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, casetones de escalera o ascensor, elementos ornamentales, pararrayos y antenas.

2.—Patios.

— Se permiten patios interiores, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

— Se prohíben los patios abiertos a fachada.

— En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel de la forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslucidos que garanticen la iluminación natural del local.

3.—Cubiertas.

— Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.

— Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre y podrán verter las aguas a patios interiores, cumpliendo siempre las siguientes premisas:

- La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta será 35°.
- Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada.
- No se permiten la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en cubierta si ésta es inclinada.
- Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo «velux» o similar.
- Se permite la construcción sobre el faldón de cubierta de buhardillas o mansardas.
- Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta no autorizado.
- Los aleros tendrán un vuelo máximo de 40 cm. medidos sobre el plano de fachada o sobre el elemento volado autorizado y un canto máximo visto de 30 cm.

12.8.9. CONDICIONES ESTÉTICAS.

A. Fachadas.

- Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.
- Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.
- En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.
- La relación hueco-macizo será de predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación doble del macizo sobre el vano.
- En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 m. se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberán tender.
- Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no sea superior a 40 cms. ni inferior a 18 cms (medidos sobre el plano de fachada o el elemento volado). El paramento inferior del forjado de estos vuelos estará situado a una altura mínima de 3,10 m. medidos desde la rasante de la calle.

– El antepecho y cerramiento de los balcones y miradores será transparente, formado por rejería de elementos verticales y horizontales trabados.

– Los resaltes que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional.

– Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotrados en el muro, bien vistos, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.

– Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima 1,30 m. estarán rematados por una imposta superior. Su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando expresamente prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de ésta.

* Huecos.

–La forma de los huecos será rectangular, en proporción vertical o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada.

–Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3,50 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

–En caso de disponerse de rejías éstas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada.

–Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques, u otros elementos de partición semejantes.

–Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.

–Los capialzados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

* Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

- Los materiales a cara vista permitidos serán:
- Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.
- Ladrillo, si es de la suficiente calidad para ser ejecutado a cara vista.
- Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecuen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.
- Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes.
- Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:
- El ladrillo visto, si éste es de baja calidad o de las siguientes tonalidades:
 - Tonos amarillentos.
 - Degradados o pintones.
- Prefabricados de hormigón (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.
- Aplacados cerámicos y vitrificados.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.
- Revocos de mortero de cemento en su color.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

—Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, P.V.C. , prohibiéndose expresamente el fibrocemento.

Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

B. CUBRICIONES.

1. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el punto 3 de las condiciones de volumen fijadas para esta zona, con las siguientes determinaciones complementarias:

- La distancia entre los huecos será como mínimo de 3,5 m. contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero será de 2,5 m. La distancia mínima a la medianera o esquina será de 1,25 m.
- Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elemen-

tos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

2. Materiales, texturas y color.

—La cubrición se realizará preferentemente con teja árabe cerámica, con canal y cobija independientes. También se autoriza la teja cerámica mixta con canal y cobija unidas.

—El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Teja de hormigón.
- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento, tela asfáltica tratada para uso de exteriores, recubrimientos metálicos.

C. PROTECCIONES Y CARPINTERIAS.

1. Composición.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de la zona. Debiendo además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

—Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

—Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

—Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que estos se adecuen a las presentes Normas. En caso contrario se podrá variar esta morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso de propietario e inquilinos.

2. Materiales, texturas, color.

—Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en esta zona de ordenanza.

—Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.

—Para las rejas y barandillas se prohíbe, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.

—La rejería se realizará en forja o hierro.

—La carpintería de acceso a los edificios será preferentemente de madera pintada o barnizada.

—Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

D. CERRAMIENTO DE MUROS Y VALLAS.

1. Composición.

—Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1,20 m. de muro de fábrica.

A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura, hasta un máximo de 2,40 m.

2.—Materiales, textura, color.

—La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material.

—La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.

—La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

—Se permiten todos los colores, siempre que éstos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

E. ELEMENTOS SALIENTES: TOLDOS, MARQUESINAS, ANUNCIOS, BANDERINES Y ELEMENTOS AUXILIARES.

1.—Toldos.

Los toldos podrán instalarse únicamente en la planta baja de los locales comerciales. Sólo podrán instalarse en la calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será de igual o superior a 5 m.

—El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 1,80 m., y la anchura máxima será de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de ancho.

—Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

—Se prohíben los colores estridentes.

—Se prohíben los toldos de plástico brillante.

2.—Marquesinas.

—La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,60 m.

—Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrá instalarse en los accesos principales.

—El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial.

— Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de este. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón.

—Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

—Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

12.8.10. Condiciones de Uso.

1. El uso principal será: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (Escolar, Sanitario, Administrativo, Asistencial, Social, Cultural, Recreativo y Deportivos):

2. Los usos complementarios podrán ser:

- Comercio, en la categoría de local comercial.
- Almacén.
- Talleres de pequeña industria.
- Hotelero.
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO	
ZONA 8.-EQUIPAMIENTO COMUNITARIO-SU 8.	
-CONDICIONES DE ORDENACIÓN-	
DE PARCELACIÓN	PARCELA INDIVISIBLE.....Menor de 80 m ² .
	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA..... 5 m.
	FONDO MÍNIMO DE PARCELA..... 10 m.
	SEPARACIÓN LINDEROS ENFRENTADOS..... 3 m.
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	RETRANQUEOS.....No se establecen.
	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.....No se establece.
	OCUPACIÓN: En manzana cerrada..... 100% En edificación cerrada..... 80%
	EDIFICABILIDAD..... No se establece.
	VUELOS.....Sí, dimensiones en función del ancho de calle.
	ALTURA: Máxima 10 m. respecto al alero o cornisa. Se podrán autorizar alturas mayores justificadas mediante Estudio de Detalle.
-DE USO	USO PRINCIPAL.....EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Escolar, Administrativo, Sanitario, Asistencial, Social, Cultural, Recreativo, y Deportivos.
	USOS COMPATIBLES Residencial, Público, Comercio, Almacén, Taller, Hostelería, Dotaciones y Servicios Públicos, Oficinas, Aparcamiento, Esp.Libres
	USOS PROHIBIDOS..... Los demás.

ZONA 9.—SISTEMA LOCAL. ESPACIOS LIBRES-SU-9.**12.9.1. Definición.**

El sistema general de espacios libres está formado por los parques públicos, parques deportivos y áreas públicas o privadas destinadas a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

12.9.2. Condiciones de Uso y Edificación.**A) Espacios Libres de uso público.**

1. Los terrenos destinados a espacios libres pasarán a Dominio Público. Su utilización será libre y no podrán ocuparse con instalaciones que supongan una limitación al uso público.

2. En las áreas de superficie superior a 1.000 m², podrán autorizarse además las siguientes instalaciones, que en ningún caso ocuparán una superficie superior al 10% de la superficie total:

—Pistas deportivas descubiertas.

—Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como kioscos de bebidas, de publicaciones, de música, etc. La superficie total de estas instalaciones no superarán los 60 m². Serán de una sola planta.

—Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.

B) Espacios Libres de Uso Privado.

No podrán modificarse en cuanto al uso las áreas consideradas como Espacios Libres.

Podrán autorizarse, previa solicitud de licencia, las instalaciones de carácter provisional, sin afectar al arbolado y jardinería, cuya superficie no supere los 12 m² y su altura no supere los 3 m.

C) Espacios Libres Protegidos.

Son espacios que están incluidos dentro del suelo urbano, pero que forman unidad con áreas limítrofes no urbanizables.

En estas áreas sólo se autorizarán obras vinculadas a infraestructuras públicas.

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO	
ZONA 9.-SISTEMA LOCAL. ESPACIOS LIBRES-SU.9.	
-CONDICIONES DE ORDENACIÓN-	
DE PARCELACIÓN	PARCELA INDIVISIBLE.....No se establece.
	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.....No se establece.
	FONDO MÍNIMO DE PARCELA.....No se establece.
	CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN: -Parcela inferior a 1.000 m ²Sólo Arbolado, Jardinería y mobiliario urbano. -Parcela superior a 1.000 m ²Además casetas, kioscos, instalaciones prov.
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	RETRANQUEOS.....No se establece.
	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.....No se establece.
	OCUPACIÓN..... Menos de 60 m ² .
DE USO	USO PRINCIPAL.....ESPACIOS LIBRES.
	USOS COMPATIBLES Pequeño comercio, instalaciones provisionales.
	USOS PROHIBIDOS..... Los demás.

ZONA 10.—SERVICIOS TECNICOS-SU-10.

– Ocupación máxima: 70%.

12.10.1. Definición.

Suelos destinados a albergar instalaciones generales de utilidad pública.

12.10.5. Usos.

- Depuradoras.
- Depósitos de distribución.
- Centrales y Transformadores de energía.
- Vertederos y estaciones de tratamiento de residuos.
- Parques de vehículos de servicios públicos.
- Cuarteles.
- Mercados Centrales y Mayoristas.
- Cementerios.
- Matadero.
- Estaciones de Servicios.

12.10.2 Ordenación.

La ordenación se establecerá en el proyecto específico.

12.10.3. Condiciones de la edificación.

Las edificaciones se adaptarán a la Normativa específica a cada caso y en aquellas que así lo requieran al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

12.10.4. Condiciones de Volumen.

– Altura máxima: 7 m. (II plantas).

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO	
ZONA 10.-SERVICIOS TÉCNICOS-SU 10.	
-CONDICIONES DE ORDENACIÓN-	
DE PARCELACIÓN	PARCELA MÍNIMA..... No se establece.
	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.....No se establece.
	FONDO MÍNIMO DE PARCELA.....No se establece.
	SEPARACIÓN LINDEROS ENFRENTADOS.....No se establece.
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	RETRANQUEOS.....No se establece.
	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.....No se establece.
	OCUPACIÓN..... 70%.
	EDIFICABILIDAD.....La resultante de aplicar estos parámetros.
	ALTURAS MÁXIMA II plantas.....7 m.
DE USO	USO PRINCIPAL.....Servicios técnicos: Depuradoras, Depósitos, Centrales y transformadores, vertederos, Cuarteles, Parques de vehículos públicos, Mercados, Cementerios, Mataderos, Estaciones de Servicio etc.
	USOS COMPATIBLESResidencial unifamiliar (una sola vivienda de guardia y custodia de instalaciones), Garaje y aparcamiento de usos autorizados.
	USOS PROHIBIDOS..... Los demás.

ZONAS VERDES; ESTUDIO DE SUPERFICIES Y CATEGORÍAS		
EXISTENTES		
USO PÚBLICO	PARQUE MUNICIPAL	13.040 m ²
	JARD. EN AVDA. DE LA VERA	879 m ²
	PARQUE DE LA CARRETERA	2.786 m ²
	PZA. SOLEDAD VEGA	409 m ²
	PZA. CONSTITUCIÓN	767 m ²
	PZA. NUEVA	417 m ²
	PZA. CORRAL DE LA CILLA	426 m ²
USO PRIVADO	JARD. PARADOR NACIONAL	10.520 m ²
	JARD. IGL. STA. MARÍA	737 m ²
	JARD. NTRA. SRA. DE SOPETRÁN	1.649 m ²
ESPACIOS LIBRES PROTEGIDOS		
MIXTOS: ZONAS VERDES-EQUIPAMIENTO	PISCINA MUNICIPAL	2567 m ²
	POLIDEP. ANTONIO SORIA	13.302 m ²
TOTAL EXISTENTES		47.499 m²
PREVISTOS NORMAS SUBSIDIARIAS		
USO PÚBLICO	U. EJECUCION 4	234 m ²
	U. EJECUCION 6B	14.602 m ²
	U. EJECUCION 7C	1.638 m ²
	U. EJECUCION 7	306 m ²
	U. EJECUCION 9	7.067 m ²
	U. EJECUCION 10	172 m ²
TOTAL PREVISTOS		24.064 m²

CAPITULO XIII

REGULACION PORMENORIZADA DE LAS UNIDADES DE EJECUCION
PROPUESTAS.

—Art. 13.1. UNIDADES DE EJECUCION.

La delimitación y ordenación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución aisladas, vendrán definidas en los correspondientes Planos de Ordenación.

Recordaremos, que los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución no constituyen áreas plenamente ordenadas, dentro del Suelo Urbano, y la concesión de licencias debe estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión y en todo caso de las cesiones de viario, espacios libres, dotacionales u otras obligaciones que le hubieran sido asignado.

UNIDADES DE EJECUCIÓN AISLADAS PROPUESTAS			
Denominación Actual.		USO	SUPERFICIE
UNIDADES DE EJECUCION .-1	1-A	RESIDENCIAL	6.241 m ² .
	2-B		7.284 m ² .
	3-C		4.813 m ² .
UNIDAD DE EJECUCION .-2	2-A	RESIDENCIAL	8.338 m ² .
	2-B		7.935 m ² .
UNIDAD DE EJECUCION .-3		RESIDENCIAL	7.935 m ² .
UNIDAD DE EJECUCION .-4		RESIDENCIAL	10.580 m ² .
UNIDAD DE EJECUCION .-5		RESIDENCIAL	20.898 m ² .
UNIDADES DE EJECUCION .-6	6-A	RESIDENCIAL	28.708 m ² .
	6-B		29.356 m ² .
UNIDADES DE EJECUCION .-7	7-A	RESIDENCIAL Y ESP. LIBRES	18.886 m ² .
	7-B		13.700 m ² .
	7-C		29.845 m ² .
UNIDAD DE EJECUCION .-8		RESIDENCIAL	29.845 m ² .
UNIDAD DE EJECUCION .-9		RESIDENCIAL Y DOTACIONAL	47.833 m ² .
UNIDAD DE EJECUCION .-10		RESIDENCIAL	22.894 m ² .

CAPITULO XIV
REGULACION PORMENORIZADA DE LOS PLANES PARCIALES

—Art. 14.1. PLANES PARCIALES PROPUESTOS.

Las Normas Subsidiarias proponen dos zonas de Suelo Apto para Urbanizar:

La primera destinada a un uso residencial en vivienda unifamiliar.

La segunda de las zonas propuestas intenta dar respuesta a la demanda de suelo urbano de uso industrial que manifiesta el municipio.

Consideramos que durante el período de vigencia de estas Normas, es previsible su desarrollo en áreas plenamente ordenadas.

A continuación pasamos a enumerar los Planes Parciales considerados:

- S.A.U.-1.
- S.A.U.-2.—POLIGONO INDUSTRIAL.

ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES	
S.A.U.-1.	
-CONDICIONES DE ORDENACIÓN-	
SITUACIÓN: Al N.E. de la población, cerca de la carretera a Losar de la Vera.	
SUPERFICIE DEL SECTOR: 68.1611m ² .	
CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES	DENSIDAD: 10 viv/Ha.(Estimada).
	PARCELA MÍNIMA: A determinar por el Plan Parcial.
GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL.
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN.
	EQUIDISTRIBUCIÓN: PROYECTO DE COMPENSACIÓN.
	URBANIZACIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
	ZONA DE ORDENANZA: S.U.-4; EXTENSIÓN UNIFAMILIAR
PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	PLAN PARCIAL: 20 MESES DESDE APROBACIÓN DE N.S.M.
	DEBERES DE CESIÓN Y EQUIDISTRIB.: 6 MESES DESDE APROB. DEL P.P.
	EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN: 4 AÑOS DESDE APROB. DE N.S.M.
	EJECUCIÓN DE EDIFICACIÓN: A DETERMINAR POR EL P.P.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Las indicadas en los planos de Ordenación.	
INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las indicadas en los planos de Ordenación.	
RESERVAS Y CESIONES: Las reservas y cesiones se establecerán con arreglo al Anexo del Reglamento de Planeamiento, para Planes Parciales Residenciales.	
CONDICIONES DE USO.	CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL(Unifamiliar).
	COMPATIBLE: COMERCIAL, ALMACÉN, TALLERES DE PEQUEÑA INDUSTRIA, HOTELERO, DOTACIONES Y SERV. PÚBLICO, OFICINAS, ESPACIOS LIBRES, APARCAMIENTO.

ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES	
SAU-2	
-CONDICIONES DE ORDENACIÓN-	
SITUACIÓN: Al S.E. de la población, en una zona a desarrollar cerca de la carretera a Navalморal.	
SUPERFICIE DEL SECTOR: 47.594 m ² .	
CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES	DENSIDAD: —
	PARCELA MÍNIMA: 250 m ² .
	SUPERFICIES EDIFICABLES MAX: 25.441 m ² .
GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL.
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: (Suelo de Propiedad Municipal).
	EQUIDISTRIBUCIÓN: PROYECTO DE PARCELACIÓN.
	URBANIZACIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
	ZONA DE ORDENANZA: S.U.-7; INDUSTRIA EN POLÍGONO.
PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCION	PLAN PARCIAL: 18 MESES DESDE APROBACIÓN DE N.S.M.
	UNIDADES DE EJECUCION: A DETERMINAR POR EL PLAN PARCIAL.
	DEBERES DE CESIÓN Y EQUIDISTRIB.: —
	EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN: 4 AÑOS DESDE APROB. DE N.S.M.
	EJECUCIÓN DE EDIFICACIÓN: A DETERMINAR POR EL P.P.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN (No vinculantes): Las indicadas en los planos de Ordenación.	
INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las indicadas en los planos de Ordenación.	
RESERVAS Y CESIONES: Las derivadas del Plan Parcial.	
CONDICIONES DE USO.	CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL EN POLÍGONO.
	COMPATIBLE: COMERCIAL, ALMACÉN, DOTACIONES Y SERV. PÚBLICO, OFICINAS, APARCAMIENTO Y GARAJE, RESIDENCIAL (viv. guarda).