



S U M A R I O

III. Otras Resoluciones

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente

Normas Subsidiarias.— Resolución de 7 de junio de 1994, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Palomero 4749

III. Otras Resoluciones

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

RESOLUCION de 7 de junio de 1994, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Palomero.

La Comisión de Urbanismo de Extremadura, en sesión de 7 de junio de 1994, examinado el expediente de referencia, adoptó la

resolución siguiente:

Visto el expediente relativo a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Palomero en el que se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el artº 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y cumplido el trámite de información pública.

Vistos los informes técnico y jurídico evacuados por el Servicio de Urbanismo.

En virtud de las competencias asumidas Estatutariamente (artº 7.1.2 del Estatuto de Autonomía de Extremadura, aprobado por L.O. 1/1983, de 25 de febrero), transferidas por el Estado (Real Decreto 2912/79, de 21 de diciembre) y asignadas a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente por Decreto de 10 de julio de 1986, Diario Oficial de Extremadura n.º 60, de 22 de julio de 1986.

La Comisión de Urbanismo de Extremadura, tras deliberación y votación, conforme a las atribuciones que tiene conferidas por el Decreto 136/89, de 5 de diciembre (D.O.E. n.º 98, de 14 de diciembre de 1989),

ACUERDA

Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Palomero.

Contra esta resolución podrá interponerse recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, ante esta misma Comisión de Urbanismo de Extremadura, en el plazo de UN MES desde su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

vºBº

El Presidente

El Secretario

EDUARDO DE ORDUÑA PUEBLA

FERNANDO CEBALLOS-ZUÑIGA RODRIGUEZ

ANEXO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE PALOMERO. TOMO III

CAPITULO I. NORMAS DE CARACTER GENERAL

ARTICULO I. OBJETO Y NATURALEZA

El objeto de las 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 del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Vienen las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento a sustituir al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cáceres el 24 de enero de 1986. Constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a su vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal, estando en cuanto a su formulación a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en lo

sucesivo, si no por su nombre, se le citará en este Documento como Texto Refundido de la Ley del Suelo) en su artículo 109.

ARTICULO I.2. AMBITO DE APLICACION

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

ARTICULO I.3. VIGENCIA

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ARTICULO I.4. EFECTOS

Estas Normas Subsidiarias, así como los Proyectos que las desarrollen, 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 Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.
Obligatoriedad.— Las Normas Subsidiarias y los Proyectos que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumpliendo estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutoriedad.— La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez transcurridos quince días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y 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 en su caso, a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y 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, para los casos y en las condiciones que se establecen en los artículos del Texto Refundido de la Ley del Suelo y concordantes.

ARTICULO I.5. REVISION, MODIFICACION Y SUSPENSION

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, para todo ello se estará a lo dispuesto en el artículo 126.6 del Texto Refundido. Para la modificación de estas Normas Subsidiarias se tendrá en cuenta lo que al respecto contienen los artículos 128 y 129 de ya citado Texto Refundido.

1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial que afecte 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. Esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados.

1.5.3. Supuestos Generales de Revisión

Sin perjuicio de los supuestos considerados en el proyecto de Delimitación de Suelo Urbano precedente 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 incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
- C.— Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.
- D.— Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o comarcal.
- E.— Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o/y edificabilidad en una zona, o una creación de espacios libres o zonas verdes, así como una disminución de la superficie destinada a equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.
- F.— Cambios en las ordenanzas de edificación en el casco urbano que alteren su imagen y 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 artículo 126.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes de la Junta de Extremadura.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en el Texto Refundido que afecte total o parcialmente al territorio municipal, se producirá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. De acuerdo con las previsiones de la citada Ley esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto.

1.5.5. Modificaciones puntuales

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias, las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten 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 procederá la revisión anticipada.

1.5.6. Suspensión del Planeamiento

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el artículo 130 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y artículo 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

ARTICULO 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 el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la

Ley del Suelo y Ordenación Urbana y demás Normas que las desarrollan, así como la normativa específica de la Junta de Extremadura.

ARTICULO 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL

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

- 1.— Información Urbanística constituida por Memoria Informativa y Planos de Información.
- 2.— Memoria Justificativa.
- 3.— Normas Urbanísticas.
- 4.— Planos de Ordenación.

ARTICULO 1.8. NORMAS DE INTERPRETACION

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias 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 social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre estas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprevisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de esa a los intereses públicos.

CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

ARTICULO 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO

En virtud de la legislación vigente (artículo 8 del Texto Refundido de la Ley del Suelo), 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. Para la clasificación del suelo se estará a lo estipulado en el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable, tal como refleja el artículo 77 del Texto Refundido, y según la delimitación definida en el plano P.I 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 aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural.

Su delimitación queda fijada en el plano P.I de ordenación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Capítulo 9 de estas Normas.

B.— 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, como ocurre con la pequeña porción de terreno que se define como suelo apto para urbanizar, y que en realidad se engloba dentro de aquel.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación (P.I y P.2) y su régimen particular se recoge en el Capítulo 8 de estas Normas.

2.1.2. Igualmente se define la «estructura general y orgánica del territorio» a través de los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

ARTICULOS 2.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

2.2.1. 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.

2.2.2. Constituyen los Sistemas Generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los Sistemas Locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos como Unidades de Actuación a las que se vinculan.

2.2.3. Los Sistemas Generales y Locales definidos por las Normas

Subsidiarias se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

ARTICULO 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas construcciones e instalaciones de carácter provisional a que se refiere el artículo 136.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

Estas obras exigirán previo informe favorable de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

ARTICULO 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

En el suelo urbano, por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se observarán las edificaciones e instalaciones que existan en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

En el suelo no urbanizable se observarán las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de estas Normas.

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

Son aquellas que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas en el Suelo Urbano (Ordenanza 1: Ordenanzas Reguladoras de la edificación para las áreas 1: Areas consolidadas), en el Suelo Apto para Urbanizar (Ordenanza 2: Ordenanzas reguladoras de la edificación para áreas 2: Areas no consolidadas), ambas detalladas en el Capítulo 10, así como y a las señaladas en el Capítulo 9 para el Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse mediante licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto no 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 en el medio.

— La integridad del dominio público.

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

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

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

Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones del artículo 137 del Texto Refundido de la Ley del Suelo siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años, o para las situadas en el Suelo No Urbanizable que sean susceptibles de expropiación o demolición, 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.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente.

2.4.3. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación.

En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado 2.4.2. anterior para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa, y muy específicamente de las condiciones de edificación señalada para la zona de ordenanza que le corresponda en Suelo Urbano o la descrita para el Suelo No Urbanizable.

No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en el Suelo No Urbanizable se declaren expresamente

incompatibles con el medio.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente, garantizadas en este caso mediante aval, las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en la Norma 2.4.2.

ARTICULO 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 clases 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 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. El cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente Normativa.

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS

ARTICULO 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 el plano de Ordenación.

3.1.2. En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Excmo. 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 Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

ARTICULO 3.2. TIPOS DE PROYECTOS

3.2.1. Objeto

La aplicación de los siguientes proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las 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 proyectos que pueden desarrollar estas Normas Subsidiarias, son los siguientes:

- Proyecto de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

3.2.3. Proyectos de urbanización

A.— Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 92 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito del proyecto.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- 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 coloraciones.
- 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, obligaciones y deberes asumidos por el promotor en el desarrollo del Suelo Urbano, se constituirá por éste una garantía mínima del 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando este se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación o polígono.

C.— Formulación.

La competencia para su formulación está regulada en el artículo

141.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.4. Proyectos de Obras Ordinarias

A.— Contenido.

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (artº 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización de este documento, además de las siguientes:

— Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito y clase de proyecto.

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

— Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyectos (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

B.— Tramitación.

Se habrán de tramitar ante el Excmo. Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

C.— Formulación.

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización. Véase 3.2.3.C.

3.2.5. Proyecto 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.

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 Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

3.2.6. Proyectos de Compensación

A.— Contenido.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las

fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

B.— Tramitación y formulación.

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento de Gestión.

3.2.7. Proyectos de Expropiación

Contenido, Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, de existir, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

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

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000, o en su caso, la escala 1:5.000 sobre cartografía del Centro de Gestión Catastral provincial.

3.2.8. Proyectos de Parcelación

A.— Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

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 en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.

— Plano 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 1:2.000. 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 aprovechamiento edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes con su superficie, uso y aprovechamiento.

B.— Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Excmo. Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en la Norma.

3.2.9. Proyectos de Edificación

A.— Contenido.

Los Proyectos de Edificación contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por un técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Edificación (Capítulo 5 de este Documento).

B.— Tramitación.

Se habrán de tramitar ante el Excmo. Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

C.— Formulación.

Semejante a la establecida para los Proyectos de Obras Ordinarias (véase 3.2.4.C).

ARTICULO 3.3. CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Es el objetivo de las presentes Normas Subsidiarias establecer unas mínimas condiciones que regulen el proceso de edificación, a fin de tener la garantía que el citado proceso se desarrolle armónica y coherentemente dentro de las Normas Subsidiarias propuestas, para cuantos actos de edificación se realicen a partir de la fecha de aprobación definitiva de las mismas.

3.3.1. El ámbito de aplicación territorial y normativo se circunscribe a la totalidad del suelo delimitado como urbano, tal como queda definido en el documento gráfico correspondiente: Plano de ordenación P.2.

3.3.2. Sólo podrá edificarse en suelo urbano en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias y cuenten con los servicios señalados en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada.

3.3.3. La competencia sobre la inspección urbanística viene determinada por la Sección 5.^a (Inspección urbanística) del Título VII (Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo, y disciplina urbanística), Capítulo Primero, en su artículo 260 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

En caso de existencia de edificios declarados monumentos nacionales, provinciales y locales, conjuntos histórico-artísticos, o parajes pintorescos, regirán la legislación específica vigente en la materia.

Especialmente, corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones urbanas obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles (artículo 260.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo).

El incumplimiento grave, por el Ayuntamiento, de las obligaciones derivadas de la Ley de Régimen del Suelo, la transgresión de las presentes Normas como planeamiento urbanístico vigente, o la actuación con notoria negligencia en este orden de cosas, será sancionada por el Consejo de Gobierno de la Junta Regional de Extremadura de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42 del ya citado Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Las infracciones urbanísticas originadas por la vulneración de estas Normas Subsidiarias llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los responsables y de conformidad con el régimen legal que a estos efectos determina el Capítulo II (Infracciones urbanísticas) del Título VII, ya citado anteriormente, del referido Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

ARTICULO 3.4. LICENCIAS, AUTORIZACION Y ORDENES DE EJECUCION

3.4.1. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artº I del Título Primero del Reglamento de Disciplina Urbanística, en el artº 16 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística y en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos 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 los artículos 242, 243, 244 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y I a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como por lo establecido en el Título III de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para 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.

La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en Ley.

Todos los proyectos para los que se solicite licencia municipal, sujetos a las presentes Normas, deberán ser informados por el Excmo. Ayuntamiento.

Los actos de edificación y uso del suelo relacionados en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, efectuados sin licencia, o sin ajustarse a las condiciones exigidas en la misma, conllevarán una suspensión inmediata decretada por el Alcalde, o por el Consejero de O. Públicas Urbanismo Transportes y Medio Ambiente de la Junta Regional de Extremadura.

3.4.3. Procedimiento

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artº 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

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.

Se exigirán 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 y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

B.— Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos 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 exige los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artº 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 a 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 se reúnan las condiciones que se señalan en estas Normas para edificar.

C.2. Que se haya concedido previamente licencia alineación oficial en las zonas que así lo requieran las Ordenanzas.

D.— Licencias de edificación (obra menor).

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

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas 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 acortado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acortados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando 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 Urbanísticas 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 realizar la obra.

E.— Licencias de apertura.

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, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, 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.

En su caso en cada parcela sólo podrá concederse licencia, a una única actividad, correspondiente a una sola empresa o razón social.

La concesión de licencias de 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 Autónoma competente.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

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 caso como el regulado en el apartado 1 del artº 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961 y a la Normativa posterior que lo desarrolla.

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

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzgar tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el artº 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.4.5. Caducidad y Prórroga.

Caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan 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 seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15%. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de 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 12 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 o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañara el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, 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.

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

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.

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

A.— Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

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

C.— 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 los artículos 43 y 44 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, o edificación, y tendrá por objeto que el Excmo. Ayuntamiento, a

través 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 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, acortando 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 con la solicitud, conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

Si existiera 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 del suelo, edificación, o instalación exigida 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 al efecto.

Su regulación viene establecida en los artículos 245 y 246 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y de los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.4.9. Declaración del estado ruinoso.

El artículo 247.2. del Texto Refundido de la Ley del Suelo 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 lo previsto en el artículo 247 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, y en base al artículo 245.2 del citado Texto Refundido de la Ley del Suelo, 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 interiores o secundarias de la misma.

— Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual 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 complejo.

— Que 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.

— 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 relacionadas 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 obra 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 fachadas a la vía pública.

B.— Obras auxiliares de la construcción.

B.1. Establecimientos 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 obras 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 barracas 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 viviendas 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, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

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

C.6. Colocación de rejas.

C.7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

C.8. Reparación o sustitución de balcones, repisa 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 licencia de obras mayores.

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

D.— Obra 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 (50 m.²) de superficie total.

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. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.

D.5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

3.4.11. Se denomina obra nueva a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta bien sobre solar libre (en el que no ha existido ninguna construcción anterior), bien sobre el solar procedente del derribo de un edificio existente, bien como ampliación de edificios existentes, siempre que éste sea en superficie de planta baja.

3.4.12. Se entiende por reforma o ampliación, aquellas operaciones de construcción encaminadas a modificar el edificio existente bien sea para destinarlo a uso distinto, bien por cualquier otra causa.

Se distinguen dos subtipos:

a) Reformas y ampliaciones estructurales. Si su realización implica modificación de elementos (modificación de estructura, elevación de plantas) de fachada o de cubierta, en cuyo caso se considera obra mayor.

b) Reformas no estructurales. Si se limitan a redistribución de espacios interiores o cualquier otra operación que no afecte a elementos estructurales, de fachada o de cubierta, en cuyo caso se considera obra menor.

3.4.13. Se denominan de conservación a las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio.

Se distinguen dos subtipos:

a) Estructurales, si afectan a elementos estructurales, de fachada o de cubierta (revoco de fachadas o cubierta, reparación de elementos estructurales), en cuyo caso se denominan como obra mayor.

b) No estructurales. Si no afectan a elementos estructurales de fachada o de cubierta (solados, pintura), en cuyo caso se consideran de obra menor, como se ha citado en el apartado correspondiente.

3.4.14. En el caso de obra mayor, cuando la obra afectare únicamente a parámetros exteriores y no implicase modificación estructural, será suficiente una memoria en la que se indique el material a utilizar y las características constructivas y estéticas de la solución adoptada.

3.4.15. El suelo urbano comprendido en las presentes delimitaciones no podrá ser edificado mientras no cumpla las siguientes determinaciones:

a.— Merecer la calificación de solares por contar con los

servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía.

b.— Estar comprendido, dentro de superficies edificables, es decir, no formar parte de vías, espacios públicos o zonas verdes no susceptibles de edificación privada.

c.— Cumplir con las dimensiones mínimas para solares edificables siguientes:

Longitud mínima de fachada	6 m.
Fondo mínimo	15 m.
Superficies mínimas	100 m. ²

Quedarán exentos de cumplir estas dimensiones mínimas los solares producidos por derribo de edificaciones existentes, o en las renovaciones existentes, o en las renovaciones de éstas, cuando se mantengan las mismas soluciones de fachadas anteriores.

Se considerará como no edificable todo suelo urbano que no cumpla las anteriores condiciones.

CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE CADA USO

ARTICULO 4.1. Concepto

1.— Se entiende por uso del suelo la actividad a que éste va destinado o por la que se encuentre afectado.

2.— Las Normas Subsidiarias establecen la regulación del uso de los terrenos y de la edificación en suelo urbano.

TIPOS Y DISPOSICION DE USOS.

Para prohibir, permitir o condicionar los usos en las diferentes áreas comprendidas en la ordenación se consideran los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Hotelero.
- c) Comercial.
- d) Administrativo.
- e) Industrial.
- f) Garaje.
- g) Educativo.
- h) Sanitario-asistencial.
- i) Socio-cultural.
- j) Religioso.
- k) Deportivo.
- l) Recreativo.
- m) Abastecimiento.
- n) Transportes.
- o) Agropecuaria.
- p) Zonas verdes.

ARTICULO 4.2. Uso residencial.

Es el correspondiente a edificios o parte de un edificio destinados

a residencia de personas o familias, se distinguen dos categorías:

- a) Vivienda unifamiliar.— Es aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.
- b) Vivienda colectiva.— Es aquella que en su edificación encierra varias viviendas con uno o varios accesos comunes a éstas.

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

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

B).— Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable, deberá disponer de abertura practicable, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables, podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

En ambos casos, la dimensión mínima de dicha abertura será de 0,50 m.²

C).— Condiciones de servicios e instalaciones.

A destacar sobre ellas:

C.1. De agua.

Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable.

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 reglamentación vigente en esta materia.

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 el Suelo Urbano.

D).— Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas.

4.2.2. Las viviendas deberán cumplir la orden de 29 de febrero de 1944 del Ministerio de la Gobernación sobre «Condiciones higiénicas mínimas de las viviendas», con la excepción de los patios de parcela, que se estará en lo dispuesto.

ARTICULO 4.3. Uso Terciario: Comercial, oficinas y hostelero

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados A, B 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 reglamentaciones vigentes en la materia.

ARTICULO 4.4. Uso industrial

Es el correspondiente a los establecimientos destinados a la

transformación de materias o productos para su uso, ulterior elaboración o los destinados al almacenaje de dichos productos o exposición, reparación y guarda de maquinaria.

El uso de industrias vendrá regulado por las prescripciones contenidas en el presente capítulo, las Ordenanzas Municipales de Policía, el Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales y demás disposiciones del Estado que regulan la concesión de licencias de instalaciones y actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

En el ámbito territorial que se proponen las Normas Subsidiarias que desarrollamos el uso industrial está limitado al compatible con la vivienda, compuesto por servicios artesanos, talleres y pequeña industria, situadas en plantas bajas de los edificios de viviendas o en edificio independiente. La potencia máxima instalada será de 10 c.v. y sonoridad inferior a 50 decibelios, con prohibición de producir humos y vertidos contaminantes.

ARTICULO 4.5. Uso dotacional: Educativo, Sanitario, Deportivo, Servicio e infraestructura

A.— Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas 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 y Ciencia.

C.— Cuando acojan actividades sanitarias serán de cumplimiento 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 han de cumplir las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

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, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

ARTICULO 4.6. Uso de espacios libres y zonas verdes

En su caso los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela

de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

ARTICULO 4.7. Uso Agropecuario

A.— Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructura y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Nociva, 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 permiten sótanos ni semisótanos.

ARTICULO 4.8. Las situaciones permitidas para los usos espectáculos públicos, deportivos, de garajes y almacenes, o industrial, son tanto en plantas bajas de edificaciones como en edificios totalmente destinados a cada servicio.

Los restantes usos no especificados en el artículo anterior podrán ser permitidos en plantas altas de edificación; cuando se trate del uso comercial, dichas plantas deberán ir unidas necesariamente a la planta baja.

No se permiten los usos de vivienda, ni de oficinas públicas no privadas en plantas de sótano o semi-sótano; los restantes usos podrán ser permitidos en esta situación cuando vayan unidos al uso de la planta baja correspondiente, o como anexos a la misma.

ARTICULO 4.9. La superficie mínima de los patios de parcela será superior o igual a nueve metros cuadrados, permitiendo en cualquier caso inscribir un círculo de 3 metros de diámetro en el patio.

Las luces rectas de las habitaciones, medidas normalmente al plano de fachada en el eje de cada hueco hasta el muro más próximo, no serán menores de tres metros.

ARTICULO 4.10. El espesor mínimo de los cerramientos de los edificios destinados a viviendas será de un pie en fachada o espacios libres equiparados a ellas compuesto por medio pie, cámara y tabique como mínimo y de medio pie en medianerías.

ARTICULO 4.11. Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentadas para cada uno de los usos permitidos.

ARTICULO 4.12. Usos provisionales

I. Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos

por estas Normas se establecen de manera temporal, no precisan obras o instalaciones permanentes.

2. Se consideran a estos efectos obras permanentes las que se ejecutan total o parcialmente, habitualmente para edificios de duración indefinida, tales como: estructura, cimentaciones y forjados armados, que requieran movimientos de tierras y destrucción de plantaciones o ejecución de accesos pavimentados.

3. Los usos provisionales pueden autorizarse de acuerdo al Artículo 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo a precario. Los usos y obras deberán demolerse sin derecho a indemnización cuando el Municipio acuerde la revocación de la autorización.

4. No podrán iniciarse las obras sin que la autorización aceptada por el propietario se inscriba bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO 5. VARIABLES DEFINITORIAS DE LAS NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

ARTICULO 5.1. Objeto y contenido

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

Así, a efectos de aplicación de las mismas, expresamos las variables definitorias del uso del suelo y de la edificación:

— Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

— Alineaciones oficiales.

Son las líneas que se marcan como tales en los documentos de las Normas Subsidiarias. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores:

- Alineaciones exteriores: Son las que en las Normas Subsidiarias, fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres de dominio público, vías, calles y plazas.

- Alineaciones interiores: Son las que delimitan dentro de las zonas o parcelas edificables las superficies libres respecto a las que son aptas para ser ocupadas por la edificación.

— Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado inferior que forma el techo de la última planta.

— Altura de pisos o plantas.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

— Altura libre de pisos.

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

— Altura reguladora máxima.

Es la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones. Se mide desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se han de respetar conjuntamente los dos parámetros: altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

— Ancho de calle.

Es la media lineal que, como distancia entre los dos lados de la calle, se toma como constante o parámetro que puede servir para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

— Calificación de suelo.

Es el proceso de asignación de usos globales o pormenorizados a las diferentes zonas en que se subdivide el suelo clasificado urbanísticamente.

— Clasificación del suelo.

Para la clasificación del suelo se estará a lo dispuesto en el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley del Suelo tendremos una delimitación del suelo municipal en las categorías de urbano, apto para urbanizar (o en su caso urbanizable), y no urbanizable, con objeto de someter al suelo al régimen urbanístico establecido por las respectivas categorías en los artículos 10, 11 y 12 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

— Cubierta.

Es la parte superior y exterior de un edificio conocida también con el nombre de tejado techumbre.

— Cuerpos salientes.

Se denominan cuerpos salientes o vuelos de la edificación todos aquellos elementos que, siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la línea de edificación y que tienen el carácter de habitables u ocupables, tales como miradores, terrazas cubiertas, balconadas, cuerpos volados cerrados y balcones.

— Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

— Únicamente se permiten cuerpos los salientes definidos anteriormente y sus características serán:

a) El saliente, respecto de la fachada, no podrá ser superior a sesenta (60) centímetros.

b) La altura libre de los mismos hasta la rasante del terreno, no podrá ser inferior a trescientos veinte (320) centímetros.

c) Los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,60 m. del encintado de la calle o arbolado si existieran éstos.

d) La longitud máxima de los elementos salientes, medida en paralelo a la fachada, será de doscientos cincuenta (250) centímetros, no permitiéndose ningún elemento saliente corrido a lo largo de toda la fachada y existiendo una separación mínima entre ellos, de ser varios, de ochenta (80) centímetros.

e) La suma de la longitud máxima en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de línea de fachada.

f) La separación mínima desde los linderos laterales de la finca al primer vuelo del balcón será de ochenta (80) centímetros.

No se permitirá en patios de manzana vuelos distintos a los balcones y/o balconadas.

Salvo los descritos, y con las características que para ellos se han determinado, no se permitirá otras variantes de estancias habitables como tales cuerpos salientes.

— Densidad de las viviendas.

Número máximo de unidades de vivienda por hectárea de parcela o polígono.

— Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en un tipo de suelo. Puede establecerse en cifra total de metros cúbicos metros cuadrados edificados (suma de todas las plantas), o por la relativa en metros cúbicos o metros cuadrados (suma de todas las plantas) por cada metro cuadrado de la unidad de superficie de que se trate. A efectos de su medición se computará toda la edificación, incluso los cuerpos volados por encima del nivel de la rasante que lo harán como siguen:

— No computarán las terrazas abiertas y descubiertas, lateral y frontalmente.

— Las terrazas cerradas lateralmente, al igual que los restantes elementos salientes (excepto lo detallado en el punto anterior) computarán en un 50%. Los cuerpos volados cerrados lo harán al 100%.

Definimos como coeficiente de edificabilidad a la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia. Con ello definiremos **EDIFICABILIDAD BRUTA**: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de ejecución, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria. A su vez se define **EDIFICABILIDAD NETA**: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable.

Edificaciones auxiliares.

Son aquellos edificios que tienen un papel auxiliar del principal y se consideran adicionalmente por lo que se refiere a los parámetros de la ordenación.

— Edificación o instalación fuera de ordenación.

Se considera como tal las erigidas con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias que resulten disconformes con las mismas.

— 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 zócalo, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que el artículo anterior, con las siguientes excepciones:

A.— Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m. respecto de la línea de fachada.

B.— Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m., la altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 2,80 m. como mínimo y que no tengan una longitud superior a 4,00 m. y se retranqueen un mínimo de 0,60 m. del encintado de la calle o arbolado existente.

C.— Los aleros de cubierta, podrán sobresalir del plano de fachada, hasta un máximo de 0,60 m. en cualquier caso, no siendo su vuelo inferior a 0,30 m.

— Entrantes de la línea de fachada.

Son los 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.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

A.— En la planta baja: Patios paralelos a la alineación oficial: Patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulos mayor de 60° (175%) a la alineación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 4,00 m. con altura libre igual a la de planta baja.

B.— Por encima de la planta baja: Terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50 m. y su altura libre igual a la de planta donde se localizan.

— Espacio libre interior de la manzana.

Es el espacio libre de edificación que resulta de aplicar las profundidades edificables.

— Espacio libre de parcela.

Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.

— Fachada o anchura mínima.

Es la longitud de fachada o la anchura que, como mínimo, han de tener las parcelas para que sean edificables.

— Finca fuera de línea.

Es aquella en que la alineación oficial corta a la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

— Finca remetida.

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

— Línea de edificación.

a) Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación.

b) Es la línea que fija la distancia mínima a que debe situarse una edificación en los bordes de la carretera.

— Línea de fachada.

Es el tramo de alineación exterior perteneciente a cada parcela.

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

— Manzana.

Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.

— Medianería.

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas, que se levanta desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios de luces o de ventilación de carácter mancomunado.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por 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.

— Número máximo de plantas.

Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura reguladora máxima, incluyendo la planta baja. Se han de respetar conjuntamente los dos parámetros: altura reguladora máxima y número de plantas.

— Ocupación máxima de la Parcela.

Se define como el porcentaje máximo de la superficie ocupada por la edificación.

— Parcela.

Lote de terreno apto o no para la edificación según la ordenación aprobada.

— Parcela edificable.

Lote de terreno apto para la edificación según la ordenación aprobada.

— Parcela mínima edificable.

Es la que representa la superficie mínima que ha de tener la parcela para que se pueda autorizar en ella la edificación.

— Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Se divide en dos grupos:

1.º— Patios cerrados.

2.º— Patios abiertos.

— Perímetro regulador.

Perímetro de suelo que permanece de dominio privado y sobre el que pueden localizarse edificaciones atendiéndose a las condiciones establecidas en las Ordenanzas.

— Pieza habitable.

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y por tanto todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

— Planta baja.

Planta que más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

— Piso.

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

— Portal.

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere.

— Profundidad de una parcela.

Es la longitud que mide la dimensión perpendicular a la alineación exterior.

— Profundidad o fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que se debe situar la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicular a ésta.

— Rasantes actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, actualmente existentes.

— Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.

— A efectos de medición de altura de la edificación la rasante utilizable será la que corresponda al punto medio de la longitud de la fachada correspondiente, siempre que no exceda de 20 m. en este caso será medida a 10 m. desde el punto más bajo.

— Retranqueo de la edificación.

a) De fachada: Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior.

b) A linderos: Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y los límites de parcela.

— Sistemas generales.

Son los elementos fundamentales en la configuración de la estructura de la ordenación del territorio. Serán establecidos por

las Normas Subsidiarias y los constituyen el conjunto de infraestructuras de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario, que atienden al conjunto de la población del municipio y que se detallan a continuación:

a) Sistemas de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas. Está constituida por la red viaria, en general y áreas de acceso e instalaciones vinculadas al sistema.

b) De espacios libres: Está constituido por los parques y espacios públicos de interés general.

c) De equipamiento comunitario: Está constituido por los distintos edificios destinados a servicios públicos, las zonas deportivas, las zonas escolares y el cementerio, para los que se establezca la condición de sistema general.

— Sistemas locales de sector.

Se entiende con este término el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamiento siendo su ámbito de servicio la zona en que se encuadran.

— Solar.

Superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento, y si éste no existiera o no las concretara, se precisará que además de contar con los servicios señalados en los artículos 10 y 13.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y, de existir, encintado de aceras.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera dicho planeamiento.

— Sótanos o semisótanos:

a) Se entiende por planta sótano, aquélla cuyo techo queda por debajo de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

b) Se entiende por planta semisótano aquélla cuyo techo queda parcialmente por debajo de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

A efectos de contabilización como planta del semisótano definido con anterioridad, este deberá tener el plano de techo por encima de cien (100) cm. de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

— Superficie edificada por planta.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta.

— Superficie máxima edificable.

Se define como el producto de la superficie de la parcela edificable por la edificabilidad máxima expresada en tanto por uno.

— Superficie edificable.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie

edificada total que puede construirse en una parcela o en área, en su caso.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

— Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las externas de toda la construcción, incluso los subterráneos y los vuelos. En su caso, las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos se considerarán, a efectos de estas Normas, excluidas de la superficie ocupada.

— Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

— Tipos edificatorios.

a) Edificación aislada: es la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianerías: es la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hileras o adosada: es edificación en hilera, la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1.

d) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.

— Usos del suelo.

Se entiende por usos del suelo, la actividad a que va destinado o se encuentra afectado.

— Usos globales.

Es el uso principal o al que va destinado. No excluye otros usos.

— Usos pormenorizados.

Son los usos únicos y exclusivos a los que se puede dedicar los terrenos, incluidos en las diferentes zonas de suelo urbano. Se distingue el preferente o principal existente y los permitidos.

— Usos permitidos.

Son los que se consideran adecuados, además del global o del preferente, en las zonas que se señalen.

— Usos prohibidos.

Son los que no se consideran adecuados, y son excluidos en las zonas que se señalan en las presentes Normas Subsidiarias.

ARTICULO 5.2. Normativa de rango superior

Los Servicios Técnicos del Excmo. 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 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.**ARTICULO 6.1. AMBITO DE APLICACION.**

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano.

Este espacio exterior podrá ser accesible (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

6.1.1. En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas y atenderá a lo especificado en el artículo 6.6.2 del presente capítulo y 7.3.8. de esta normativa.

6.1.2. En el espacio exterior accesible se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas Normas, el espacio exterior accesible se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano.
- Red viaria en Suelo No Urbanizable.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Equipamientos.

ARTICULO 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO Y SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

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

6.2.1. Alineaciones.

Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación.

6.2.2. Tránsito peatonal y de vehículos.

La separación entre tránsito peatonal y de vehículos señalado en los planos de ordenación tiene carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de estas Normas Subsidiarias, si bien su alteración deberá ser motivada y considerada por la corporación municipal una vez sometida a un mes de información al público y estudiadas las alegaciones que contra esta variación pudieran presentarse.

6.2.3. Materiales y tratamiento de la edificación.**A.— Sendas públicas para peatones.**

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.

Su pendiente transversal no será superior al 2%, con una pendiente longitudinal menor del 8%. Cuando se sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacería de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar puede 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 clara.

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 en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos

rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalizará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

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

B.— Calles de coexistencia.

Se trata a distinto nivel el área de movimiento del vehículo del de el peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se realizará intersecciones para paso de los peatones a su nivel, de forma que el vehículo debe superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán donde sea necesario y a distancia máxima de 8 m. y en cualquier caso, en los puntos señalados en el plano de Red Viaria.

Se señalizarán horizontalmente por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

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

C.— Calles con separación de tránsito.

Las aceras de nueva creación tendrán el ancho mínimo y característica señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, 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 calzada y acera no será mayor de 0,17 m., salvo casos excepcionales.

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

En aquellas vías en que el ancho del área dominada por el peatón (acera), sea superior a dos (2) metros, se incorporará una banda de ancho variable para amortiguar el contacto entre calzada y acera, realizada con empedrado a base de cantos rodados de cierto tamaño.

El pavimento de las aceras, de existir éstas, será antideslizante, con un ancho mínimo de 1 m. diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,2 m. en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se

situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlisonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estática de la red viaria en su conjunto.

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 encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

6.2.4. Vados Permanentes.

Los vados que se autoricen 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.

6.2.5. Canalizaciones de infraestructuras.

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

6.2.6. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal o de báculo vertical entre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

En los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,50 m. de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m. entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 5 m. y se utilicen grapadas a la fachada. Se protegerán por los aleros de las construcciones situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

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

6.2.7. Alcorques.

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

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro de 1,00 m. manteniendo una separación en planta entre eje de alcorque comprendida entre 4,00 y 6,50 m., concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo rojo a sardinel o testa en todo su perímetro, o perímetro de cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. de diámetro y una longitud de 1,00 m., que facilite el rendimiento de agua de riego.

ARTICULO 6.3. RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

6.3.1. Carretera.

Los márgenes de carretera comarcal están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988 de julio (Ley de Carreteras) que define zona de dominio público en

una banda de tres (3) metros a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta ocho (8) metros en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50 m. de la arista exterior de la calzada, con sendas peatonales de 1,00 m. de ancho mínimo.

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 siguientes, 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, arcén cuneta 0,5 m. de ancho. Penínsulas de ensanchamiento 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.).

ARTICULO 6.4. ZONAS VERDES Y 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 son las señaladas en los planos de ordenación donde existieran.

6.4.2. Topografía.

Se mantendrán 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 textura.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de fábricas de ladrillo de color rojo preferentemente hecho a mano, 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 de paisaje en que se sitúa.

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

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 disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor 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 algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

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 que pudiera dar origen, la sustitución se hará

con los espacios más adecuados desde el punto de vista edafológico.

ARTICULO 6.5. EQUIPAMIENTO.

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

ARTICULO 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 edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

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

— En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o 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 latitud como máximo.

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 edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. 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 acera hasta una altura de tres cincuenta metros (3,50 m.) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalines o

resaltes de pavimento en todo el acceso a las edificaciones situar obstáculos en un ancho de 2,00 m. y hasta una altura de 3,50 m., pavimentación deslizante en periodo de lluvia e iluminación inadecuada.

El Excmo. 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 topográficos de estado actual que se aporte.

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 conservar y 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 Excmo. Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

ARTICULO 6.7. BASES DE CALCULO PARA LAS REDES.

6.7.1. Alumbrado.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aún en 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 alumbrados reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, 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.

Niveles de iluminación			
	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recomendada
Calles princip.	15-10	0,30-0,25	V.S.A.P. V.M.C.C.
Calles locales	10-7	0,25-0,15	V.S.A.P.
Sendas peatonales y zona verde	7-5	0,20-0,15	V.S.A.P. V.M.C.C.

Se admitirán para control de deslumbramiento, luminaria semi Cut-off y luminarias Cut-off.

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

— Calles principales, función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los alledaños de la calzada.

— Calles locales, función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

— Sendas peatonales y zonas verdes, función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.)

El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes) así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tenido al efecto.

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 figuración de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

SECTOR RESIDENCIAL:

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

SECTOR AGROPECUARIO:

Núm. parcelas suministradas desde centro de transformación	Coficiente de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión, en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se intentará en lo sucesivo canalizar subterráneamente 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 edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan 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 solo 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 la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Organo competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad, de forma que se 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).

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.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m.³, en condiciones de uso máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m.³, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado 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 sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m.³. 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 aquel que exceda de 24 m.³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros 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 disposición y trazado de la red de distribución urbana tiende a ser mallada en los conductos de jerarquía.

La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974).

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 para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6 m./seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

6.7.5. Red de saneamiento.

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, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos 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 los cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en 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 disposiciones 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 podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancadas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) 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 0,5 m., recomendándose 1,00 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el Suelo Urbano, se prohibirá expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal salvo en los casos previstos en las presentes N.S.M.

En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica o el tanque imhoff, 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 permite.

CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

ARTICULO 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 del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico.

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

- 1.ª Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- 3.º— Protección del patrimonio edificado.

7.1.3. La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio «natural» como «urbano» corresponde, en primer lugar, del 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, estético o inconvenientes para su emplazamiento.

La responsabilidad también 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 y a la naturaleza y a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remate, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o cualquier actuación que lesione la aparición de cualquier lugar o paraje.

ARTICULO 7.2. PROTECCION MEDIO-AMBIENTAL

7.2.1. Alcance y contenido

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del

término municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiental 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 incendio.
- Desarrollo de actividades diversas.

7.2.2. Vertidos sólidos (basuras)

A.— Clasificación a los efectos de orientar su punto de vertido según estas NSM, los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras. Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y 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 lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

c) Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente 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 y directrices sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y políticas de actuación de ámbito supramunicipal.

7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales)

Las aguas residuales se verterán a las canalizaciones de saneamiento de las que dispone actualmente el núcleo urbano, realizándose por procedimientos adecuados a fin de que los puntos de vertido cumplan los niveles mínimos y valores que establece el Decreto 2414/1961 «Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas», Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1963, Decreto de la

Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980.

7.2.4. Vertidos gaseosos

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y 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-82, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de julio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

7.2.6. Protección contra incendio

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-82 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

— Turística. Orden del Mº de Comercio y Turismo de 25.9.79.

— Sanitaria. Orden del Mº de Sanidad y S.S. de 24.10.79.

— Educativa. Orden del Mº de Educación y Ciencia de 13.11.84.

— Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11.5.84

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. Orden del Ministerio de Interior que contempla el nuevo Reglamento y la Ley Taurina del 1992.

ARTICULO 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 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 edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la «fachada» de éste.

Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en 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:

a.— 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.

b.— En el caso que procediera la suspensión de licencias, para la reanudación de las obras será precisa licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

c.— 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 regional correspondiente.

d.— Serán objeto de especial atención, por parte de los servicios técnicos municipales, las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.

7.3.3. Protección del paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística 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, veredas, etc.

e.— Protección de construcciones, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc. que configuran la bondad del paisaje.

7.3.4. Conservación del trazado y características del viario

Con carácter general se conservará la estructura general del

viario, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Sólo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver el problema concreto como soluciones singulares que no alteren sustancialmente la naturaleza del trazado. Cuando el trazado original de casco haya sufrido alteraciones que dañen su continuidad se adoptarán medidas tendentes a la sustitución de las condiciones originales.

En aquellas zonas del viario del núcleo que presentan características o calidades destacables, se conservarán los pavimentos, encintados, ajardinamientos, arbolados, mobiliarios, etc.

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.) además de a los resistentes.

7.3.5. Protección de visualizaciones

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

- 1.— Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.
- 2.— Visualizaciones del casco desde el entorno.
- 3.— Visualizaciones interiores del casco.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos), como sobre áreas parciales del propio casco.

Marcadas las visualizaciones protegidas han de tomarse las medidas tendentes a:

- Atenuación del impacto de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica del objeto de la visualización.

7.3.6. Conservación de los espacios libres

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.), deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendiéndose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

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

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y éstos para la previsión por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

7.3.7. Arbolado y vegetación

Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiera acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambios de cultivo arbóreos y replantaciones la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

No obstante se reducirá al mínimo posible la plantación de elementos o especies vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento, debiéndose estudiar la implantación de otros que con iguales o parecidas características tienen más ventajas en ese sentido (grama en lugar de césped, por ejemplo).

7.3.8. Cerramientos de solares

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 2 m. de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el derribo en el plazo de tres 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, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

7.3.9. Supresión de barreras físicas.

Se tenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el paso de inválidos, coches de niños, etc..., mediante la disposición de rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

7.3.10. 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..., u ornato: estatuas, fuentes, parterres, etc..., que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno.

7.3.11. Anuncios

Se prohíbe expresamente:

La fijación o pintada exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

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

1.— Sobre los edificios, muros y vallas, cercas catalogadas o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente 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 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 parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc...

En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

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

5.— La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como «fuera de ordenación» y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión 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 Excmo. Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

7.3.12. Señalización de tráfico

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación,

muro, valla, cerca, a menos que se justifique debidamente, justificación que solo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas.

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 (pinturas sobre pavimentos), siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

7.3.13. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

7.3.14. Obras de urbanización para 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 de 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 previo los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

7.3.15. Servidumbres urbanas

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

ARTICULO 7.4. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO

7.4.1. Ordenanza de conservación periódica de fachada

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga

una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta Ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, construcciones auxiliares..., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

7.4.2. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscados, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpintería, ornamentos...). Este tipo de operaciones se extenderá asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta última línea se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Esta operación deberá realizarse, en caso necesario, por iniciativa o, a instancia municipal, mediante las oportunas órdenes de ejecución.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá, condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc. la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

ARTICULO 8.1. AMBITO DE APLICACION

8.1.1. Constituyen el Suelo Urbano y el Suelo Apto para Urbanizarlos terrenos que se citan como tales en capítulo 10 de esta normativa, y estando delimitados en los planos de ordenación (Planos P.1 y P.2).

ARTICULO 8.2. UNIDAD DE GESTION

En un sentido amplio, la gestión del planeamiento comprende también su redacción y tramitación, pero en sentido estricto, y a ese nos referimos aquí, coincide la gestión con la ejecución, es decir, con la realización material de las obras y la paralela adjudicación de los terrenos resultantes de la configuración dada por el planeamiento a los propietarios y a la Administración actuante.

La capacidad económica y de gestión de las corporaciones

municipales es, en medio rural, bastante precaria y por otro lado, la capacidad de iniciativa privada es muy limitada; esto unido a las particulares condicionamientos (como se detalla en el punto III: Descripción y justificación de la estructura urbana propuesta, de la Memoria Justificativa), llevan a las presentes Normas a proponer una normativa racional para el desarrollo del suelo que nos ocupa.

Ante este panorama de gestión se contempla la solución de llegar a la Unidad de Gestión que se señala:

8.2.1. Las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos así como las obligaciones de los propietarios del Suelo, son los que se describen en las Ordenanzas y en los Términos de los acuerdos relativos para el desarrollo de las determinaciones propuestas.

ARTICULO 8.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

8.3.1. En aplicación de lo establecido por estas Normas Subsidiarias, el Suelo Urbano se desarrollará en la forma siguiente:

Actuaciones directas.

Aquellas parcelas comprendidas dentro del ámbito de Suelo Urbano.

Los actos de edificación y usos del Suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 10.

8.3.2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en las presentes Normas se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el Artículo 3 y con las finalidades siguientes:

A.— Plan Especial.

Redactado con alguno de los objetivos siguientes:

A.1.— Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.

A.2.— Protección y conservación. Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado público o privado en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.

B.— Estudios de Detalle.

Redactados con los objetivos:

B.1.— Reajustar alineaciones insuficientemente definidas.

B.2.— Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.

C.— Proyecto de Urbanización.

Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización

previstas en estas Normas, esto es, vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y, en su caso, red de riego, telefonía, gas e hidrante contra incendios.

D.— Proyecto de obra ordinaria.

Para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señalados en el apartado anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otros similares conforme a la legislación de régimen local.

E.— Proyecto de Compensación y Reparcelación.

Según corresponda a la actuación por lo señalado en 3.2, epígrafes 5 y 6.

F.— Proyecto de Parcelación.

Para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

G.— Proyecto de Edificación.

Para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificaciones e instalaciones.

8.3.3. Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas, el derecho a edificar solo se podrá ejercer cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

— Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela dé frente.

— Abastecimiento de agua potable.

— Evacuación de aguas residuales y pluviales.

— Suministro de energía eléctrica.

— Alumbrado público.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización del Capítulo 6 y en situación de prestar servicio por estar conectados suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

ARTICULO 8.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que prescribe la Ley para esta clase de Suelo y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen.

CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

ARTICULO 9.1. AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS

9.1.1. Definición y ámbito.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico

paisajístico o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de clasificación del suelo del término municipal.

9.1.2. Categorías.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en dos categorías:

1.ª Suelo No Urbanizable común.

2.ª Suelo No Urbanizable especialmente protegido.

Los terrenos afectados a cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano P. I de clasificación del suelo.

ARTICULO 9.2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

9.2.1. Criterios de utilización.

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

9.2.2. Usos admitidos y prohibidos.

Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas Normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Así, según los artículos 15 y 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en estos terrenos no se realizarán otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas, sin embargo podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el

artículo 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, e igualmente edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población (véase 9.2.5.). Serán usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquel.

Así se consideran incompatibles y se declaran prohibidos, excepto cuando sean expresamente autorizados, los usos siguientes:

- a.— Residencial-plurifamiliar.
- b.— Hotelero.
- c.— Oficinas.

Los usos culturales, religioso, sanitario y deportivo sólo pueden implantarse en virtud de la autorización prevista en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley del suelo.

9.2.3. Condiciones que han de cumplir las construcciones

Los tipos de construcciones permitidas en el apartado anterior habrán de ser adecuadas a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones urbanas, y en especial, los edificios de vivienda de uso multifamiliar.

Cualquier construcción y cualquiera que sea su uso, no podrá ocupar más del 5% de la parcela catastral en que se asiente, debiendo quedar afectada a la construcción realizada una parcela no edificable 20 veces superior en superficie al área ocupada, con retranqueos mínimos de la edificación de 5 metros a cualquiera de sus linderos.

El número de planta sobre la rasante del terreno será igual o inferior a dos.

La parcela mínima edificable será la fijada como unidad mínima de cultivo por el Ministerio de Agricultura para cada tipo de terreno, según sea de secano o de regadío; en ningún caso será inferior a 10.000 m.² en los terrenos de regadío ni a 25.000 m.² en los de secano. No podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Cuando el uso de la edificación sea de vivienda, la parcela a edificar tendrá una superficie mínima de 10 Has. la altura máxima será de 6 metros (planta baja) y la separación mínima a linderos 20 metros.

9.2.4. Actos sujetos a licencia

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el Capítulo 3 de esta Normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el Capítulo 3, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

Los materiales a emplear en suelo no urbanizable para cerramiento deberán ir enlucidas o bien en piedra natural vista, quedando prohibido el uso de cubiertas metálicas o brillantes sin pintar en color mate.

9.2.5. Formación de núcleo población

Los edificios aislados formarán núcleos de población, cuando al trazar un círculo de radio 250 metros, haciendo centro en cualquiera de las edificaciones existentes o posibles, dicho círculo contenga en su interior alguna otra edificación.

CAPITULO 10. ZONAS DE ORDENANZA

ARTICULO 10.1. GENERALIDADES

Las zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente capítulo regulan, junto a las Normas Generales de Uso contenidas en el Capítulo 4 las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el término municipal.

Dadas las características que concurren en el tejido urbano que se desarrolla en el núcleo de Palomero, se distingue para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias, dos áreas no muy bien definidas, pero fácilmente distinguibles. Así hablamos de Areas 1 o áreas consolidadas aquellas donde existe edificación construida y el tejido existente debe permanecer y Areas 2 o áreas no consolidadas, al resto, que es casi coincidente con la ampliación hecha de suelo urbano, y una pequeña parte que corresponde al suelo apto para urbanizar, en esta Norma; donde la interconexión entre edificios no existe.

ARTICULO 10.2. ORDENANZA 1: ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION PARA AREAS 1.— AREAS CONSOLIDADAS

10.2.1. Definición

Tipología de edificación cerrada entre medianeras con patio opcional de parcela o manzana.

10.2.2. Condiciones de Volumen.

— Alineaciones: Las señaladas en el Plano P.3.

No se autorizará la modificación de las alineaciones exteriores

existentes, salvo que estén reflejadas en el plano correspondiente.

— Retranqueos: No se fijan retranqueos ni al frente de parcela ni a los linderos laterales, debiendo en cualquier caso ajustarse a las alineaciones fijas de fachadas establecidas en el plano n.º: P.3.

— Superficie ocupable de parcela: Será el 80% de la superficie total de la parcela.

Cuando el uso de la planta baja sea distinto del residencial, podrá ocuparse el 100% de la misma. En parcelas menores de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, sea cual fuere la posición de los linderos de las mismas, se podrá admitir, asimismo, una ocupación del 100% de la parcela.

— Superficie máxima construible: Será de 2.4 m.²/m.² de superficie total de la parcela.

Alturas de la edificación.

— La altura máxima de la edificación podrá ser de planta baja, más primera planta, (dos plantas, B+1), siendo esta altura máxima en metros, medida desde la cota de referencia de la planta baja hasta el borde del alero, de siete (7) metros, medidos en el punto medio de la fachada en el que se sitúe el acceso a la edificación.

— Los espacios bajo cubierta que nunca serán habitables, no podrán tener una altura libre inferior a 1,80 m. y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias.

— Se permiten la construcción de cuerpos salientes sobre el plano de cubierta con el objeto de que dichas construcciones permitan la existencia de huecos de iluminación y ventilación verticales en fachadas interiores de parcela. No se permiten en las fachadas que dan a la vía pública.

No se permitirán otros aumentos de altura de la edificación cuya renovación o reforma se autorice, que los que corresponden a construcciones que tengan una diferencia de altura apreciable y, en todo caso, inferior a dos metros respecto a la de las colindantes o a la media general de la calle. La edificación no podrá sobrepasar de tres plantas, incluida la baja. En el caso en que el aumento de altura pudiera suponer la pérdida de vistas sobre temas de interés, se justificará en el proyecto la conveniencia de aquel.

En todo caso, cuando se autoricen estos aumentos o si la construcción es de nueva planta, deberá respetarse la uniformidad o los ritmos de variabilidad de los niveles de las distintas plantas que existan en el espacio público en que esté situada, la edificación.

Como se citó a efectos de medición de altura de la edificación la rasante utilizable será la que corresponda al punto medio de la longitud de la fachada correspondiente, siempre que no exceda de veinte (20) metros, de ser así la medida se hará en longitud de

diez (10) en diez (10) metros y en el punto medio de estas longitudes o fracciones de las mismas.

10.2.3. Composición de fachada y materiales

— La composición y proporción de huecos se establecerá conforme a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano y de la proporción vertical sobre la horizontal.

La dimensión horizontal máxima del hueco mantendrá la proporción respecto a la dimensión vertical de 2 a 3.

— Únicamente se permitirán balcones, con vuelos recomendados de cuarenta y cinco (45) centímetros, y desde luego nunca superiores a sesenta (60) centímetros, siempre que los petos no sean macizos de fábrica, sino barandillas y el suelo del balcón no se produzca como prolongación del forjado de propio.

En las aperturas de huecos a las fachadas exteriores, las soluciones que se proyecten serán respetuosas con los aparejos y clases de materiales existentes.

Pueden admitirse vuelos sobre los paramentos de fachada de los espacios públicos y privados, siempre que existan en los ámbitos propios y que la composición y ritmo general que tienen ellos lo aconsejara. Se remite al Capítulo 5 y lo tratado al respecto.

En este caso las soluciones que se proyecten responderán al concepto básico de las muestras tradicionales que existan en los ámbitos públicos y privados del entorno próximo.

Se prestará una especial atención al color y textura de los materiales de fachadas como factores básicos de una integración ambiental adecuada en los paisajes libres y en los edificados. Las soluciones que se proyecten en este aspecto se especificarán con detalle y se justificarán en la documentación del proyecto relacionándolas con los ámbitos a que efecte visualmente la obra proyectada.

10.2.4. Cubiertas

a.— El material exterior de las cubiertas será preferentemente de teja curva, tanto en las obras de nueva planta como en las renovaciones y retejados procurándose el reemplazo del material antiguo.

b.— Podrán autorizarse pequeñas claroboyas para iluminación del espacio bajo cubierta.

c.— No se permitirá la construcción de áticos retranqueados.

10.2.5. Construcciones permitidas sobre la altura máxima

Quedan autorizadas por encima de la altura máxima la construcción de cubiertas que han de cumplir el punto 10.2.4 y los elementos de construcción siguientes.

- Antenas.
- Chimeneas de ventilación y extracción de humos.
- Elementos de las instalaciones del edificio cuya ubicación por encima de la altura resulta obligada por motivos técnicos.

10.2.6. Obras de urbanización

En las obras de carácter público (pavimentaciones, redes de servicio, fuentes, lavaderos, etc.) se seguirán los mismos criterios generales en cuanto a la consecución y mantenimiento de la calidad ambiental adecuada, a través de un cuidadoso diseño y un empleo correcto de los materiales.

En las nuevas pavimentaciones se exigirá un cuidadoso tratamiento de la superficie, recurriendo al empleo de áridos adecuados en el caso de soluciones de hormigón en masa, al empleo de blindados de piedra y hormigón entre otros recursos válidos para conseguir mayor consistencia.

Se cuidará especialmente la localización y diseño de elementos superpuestos a los pavimentos, como tapas de registro, rejillas, etc.

No se admitirán las instalaciones de energía y alumbrado públicos con el carácter de provisionalidad y descuido en la ejecución que son habituales. Los proyectos correspondientes comprenderán, no sólo el esquema general de la instalación, sino la localización particularizada de cada elemento y una justificación detallada de las propuestas en relación con su adecuación a los distintos espacios públicos.

10.2.7. Construcciones calificadas de Conservación Predominante

a.— Son construcciones de conservación predominante a efectos de estas Normas, aquellas con más de 100 años independientemente de que puedan estar afectadas también a aquellos efectos por declaración de Monumento Histórico artístico o por otra normativa legal. Para estas construcciones rigen las Ordenanzas pertinentes en tanto no se opongan a las especificadas de este artículo.

b.— Tendrán la misma consideración construcciones de carácter público.

c.— De la misma manera se considerarán de conservación, predominante aquellos elementos o soluciones de la escena pública (arbolado, pavimentaciones, etc.) que cooperen al carácter y calidad ambiental de ésta y sobre cuya conservación o actuaciones de reparación o mejora, se tomarán por la Corporación Municipal las medidas adecuadas.

d.— El mantenimiento de la totalidad o de parte de cada una de las construcciones que comprende este título dependerá,

principalmente, y a los efectos de la concesión de la correspondiente licencia de obras, de su valor cultural y de su significación como elementos constituyentes de la escena pública, de su estado de conservación estructural o funcional y de su adecuación al uso que se le asigne. Cada uno de estos aspectos ha de ser tratado con el máximo rigor, y profundidad en la documentación del proyecto que se tramite a efectos de concesión de la licencia de obras, independientemente de la que se exige en el título correspondiente de estas ordenanzas.

e.— Con carácter general, solamente se autorizarán las obras de consolidación y conservación general, así como las de mejora de las condiciones máximo los valores arquitectónicos de la construcción.

De la misma manera, se fomentará la supresión de cuerpos de edificación o elementos extraños al edificio principal, que no tengan valor cultural reconocido.

f.— Podrán autorizarse obras de reforma interior o estructural en extensión acorde con los estados de conservación o nivel higiénico de los edificios de vivienda, que deberán estar plenamente justificados.

g.— En el caso de edificios de carácter monumental (iglesia, ermita, etc.) tanto las obras relativas a su interior como las exteriores, se limitarán a las de consolidación y conservación, pudiendo autorizarse las de renovación de elementos estructurales en deficiente estado resistente y de material de cubrición de las cubiertas, con empleo del precedente del desmonte de otro análogo. Podrán autorizarse obras menores de restauración que se diferenciarán de las partes originales del edificio sin que ello suponga la falta de la debida integración en el conjunto.

Si las obras proyectadas rebasaran las de conservación, consolidación y restauración limitada, y por su trascendencia pudieran suponer transformaciones importantes, tanto en su exterior como en el interior, se remitirá el proyecto a la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

h.— Las obras exteriores en la edificación general comprendida en este título se dirigirán hacia el mantenimiento de los valores arquitectónicos que contienen, limitándose a las de conservación y consolidación y a las de renovación y restauración limitadas a que se refiere el artículo anterior.

Podrán ser aprobadas acciones de sustitución de elementos o partes en mal estado de conservación con el máximo respeto hacia el valor del conjunto a través de soluciones claramente integradas en él.

10.2.8. Integración en el entorno

a.— En los proyectos correspondientes a obras de nueva planta,

y en general a los que supongan reforma o renovación de edificios existentes, se considerarán las soluciones externas como integrantes de los ámbitos públicos en los que se encuentran, a los que deberán integrarse con la debida subordinación y no como soluciones de exclusivo planteamiento particular.

b.— No se considerarán admisibles, proyectos que no justifiquen de forma clara sus soluciones de composición y empleo de los materiales en función del paisaje libre o edificado en que están situados o van a situarse, justificación que se considerará parte fundamental.

c.— A los efectos de este artículo se tendrán presentes las tipologías edificatorias existentes desde un análisis de la composición volumétrica de conjunto, ritmos de relación hueco-macizo, tipología y proporción de huecos y de elementos superpuestos a las fachadas (aleros, balcones, etc.). formas, pendientes y materiales exteriores de las cubiertas, etc.

ARTICULO 10.3. DOCUMENTACION PARA DISTINTAS CLASES DE OBRAS

10.3.1. Para la obtención de licencias de obras de demolición total será preceptivo, en todo caso, la presentación de la siguiente documentación como parte del correspondiente proyecto:

a.— Planos a escala de 1:50 de plantas, alzados, secciones y los de detalle que se estimen necesarios para una correcta definición de la obra que se proyecte demoler.

b.— Fotografías de carácter general o particular que complementen la información anterior.

c.— Justificación escrita de las causas que motiven la demolición y destino del solar resultante.

d.— Memoria descriptiva de la construcción a demoler con referencia a las soluciones constructivas propias en relación con las tipología características de la localidad y comarca y su aportación a la calidad ambiental de la localidad y del espacio donde está situada.

e.— Si la edificación a demoler contuviera elementos ornamentales o de otro carácter de interés cultural general (escudos, inscripciones, relieves, cerrajería, etc.) se acompañará relación detallada de los mismos indicándose el destino que se le asignará.

f.— Si la demolición afectara a elementos complementarios: arbolado, (téngase presente el punto 7.3.7) cercas, etc., se seguirán respecto a ellos las mismas precripciones en cuanto a su referenciación gráfica y justificación de su desaparición o cambio de situación que para la construcción principal.

10.3.2. Para obras de reforma interior el proyecto contendrá los siguientes documentos:

a.— La misma documentación gráfica a que se refieren los

apartados a y b del artículo anterior, con escalas adecuadas a la importancia de la actuación que se pretende.

b.— Justificación escrita de las causas que motiven la reforma con expresión de los usos de cada pieza, tanto existentes como proyectados.

c.— Relación de elementos arquitectónicos de interés cultural general que pudieran existir en el interior con su localización en los planos, descripción y época de construcciones.

d.— Memoria descriptiva y justificativa de las soluciones constructiva proyectadas en relación con las existentes.

10.3.3. La documentación exigida para obras de reforma exterior será la que sigue:

a.— Planos a escala mínima 1:50 de planta, alzados secciones del estado anterior de la construcción que se pretenda reformar exteriormente, así como los de detalle que sean necesarios para una correcta definición gráfica.

b.— Memoria descriptiva de las soluciones constructivas existentes con especificación de sus características más significativas en relación con las tipologías arquitectónicas históricas en cuanto a la calidad y estado de conservación.

c.— Planos de las obras de reforma que se proyecten, a las mismas escalas que los del apartado anterior.

d.— Justificación de las obras proyectadas en relación con las soluciones existentes de la propia construcción y las del espacio o espacios públicos en que está situada, en cuanto a la adecuación de las soluciones proyectadas a la calidad arquitectónica y ambiental de aquellos.

e.— A estos últimos efectos se acompañará la documentación gráfica de carácter particular o general que se estime necesaria para la debida justificación: alzados o/y secciones de conjunto, fotografías o fotomontajes, etc.

Como mínimo, los planos de conjunto comprenderán alzados de la construcción que se pretenda reformar en unión de los de las contiguas o próximas, a escala mínima de 1:100.

10.3.4. Si la licencia de obras que se pretende obtener se refiere a construcciones de nueva planta, además de la documentación que comprende el artículo anterior, se exigirá la siguiente:

a.— Justificación de su localización en función de la calidad ambiental no sólo del lugar de emplazamiento sino también del entorno paisajístico próximo de la calidad del suelo, tanto desde el punto de vista de su rendimiento agrícola como del de otros aspectos de interés que pudiera ofrecer.

b.— Justificación de la solución volumétrica adoptada como generadora de incidencias visuales en el entorno próximo o general.

c.— Se justificarán las soluciones adoptadas en función del valor de las vistas sobre el paisaje del entorno en el caso en que el solar forme parte de una plataforma o cornisas de observación de temas de interés destacado, sean o no urbanas.

d.— Justificación de la integración de la solución proyectada al medio ambiental que puede afectar, en función de la composición y diseño adoptados, así como de las formas de empleo, clase, color y textura de los materiales que se utilicen.

10.3.5. Documentación complementaria

a.— La administración podrá recabar en cualquiera de los casos anteriores la información complementaria que estimara necesaria para una mejor definición de los aspectos contenidos en ellos.

b.— Los propietarios facilitarán el acceso al interior de las construcciones, si se estimara necesario aclarar los extremos contenidos en la documentación del proyecto, a los miembros, técnicos o delegados de la Corporación Municipal.

c.— El Excmo. Ayuntamiento se obliga a constituir un archivo con la documentación a que se refieren los artículos anteriores, mantenido en estado de orden y conservación adecuados para una durabilidad prolongada.

ARTICULO 10.4. Tolerancia de usos

Uso principal

— Residencial. Permitido en todas sus categorías, excluyéndose la planta sótano para estancias vivideras.

Usos complementarios.

— Uso terciario en situación de planta baja.

— Uso Dotacional.

— Uso Industrial: Será admisible en su clase de talleres domésticos, en situación de planta baja.

Usos prohibidos.

— Resto de usos.

ARTICULO 10.5. ORDENANZA 2: ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION PARA AREAS 2.— AREAS NO CONSOLIDADAS.

10.5.1. Definición

Se definen como áreas no consolidadas las incluidas en suelo urbano, no comprendidas en el título anterior.

10.5.2. Tipologías edificatorias

a.— Se permitirán las tipologías de manzana cerrada, edificación unifamiliar en parcela propia, en línea, agrupadas o aisladas, cada una de ellas de acuerdo con las alineaciones y demás características materializadas físicamente por el Ayuntamiento.

b.— La edificación en manzana cerrada con patio de parcela tendrá un fondo máximo de 20 m. medidos desde la alineación de la calle, y podrá disponer de patios interiores con fines de iluminación y ventilación.

En el caso que la edificación no ocupase la totalidad de la parcela, el exceso de fondo a partir de la referida distancia se podrá destinar a patio trasero o corralón para almacenamiento, huerto familiar o similar.

c.— La edificación en manzana cerrada con patio de manzana tendrá las siguientes limitaciones:

La dimensión del patio de la manzana será tal que el diámetro del círculo inscrito en la planta no será menor de vez y media la altura de la edificación. Dicho patio deberá ser una superficie continua perteneciente a la misma manzana, sin que pueda cubrirse en forma alguna.

La alineación interior de la edificación con fachada a ese patio se fijará como máximo a 20 mts. de la calle.

10.5.3. Condiciones suplementarias de los tipos de edificación

a.— Alineaciones: deberán mantenerse estrictamente las alineaciones fijadas por el Ayuntamiento y que aparecen en el plano correspondiente (P.3).

b.— Pared medianera, línea medianera, medianerías.

En base a lo definido en el Capítulo 5 se puede incidir en:

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 las construcciones, deberán tratarse como fachadas por 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.

Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachadas, quedando prohibida la impermeabilización de las mismas con materiales bituminosos en colores oscuros, sin otro tratamiento de acabados.

c.— Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se estará a lo estipulado al respecto en el Capítulo 5, artículo 5.1 de estas Normas.

En calles de ancho inferior a siete (7) metros, no se autorizarán.

d.— Elementos salientes

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 5, artículo 5.1 de estas Normas.

e.— Entrantes de la línea de fachada.

Son los 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.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

A.— En la planta baja: Patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulos mayor de 60° (175%) a la alineación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 4,00 m. con altura libre igual a la de la planta baja.

B.— Por encima de la planta baja: Terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50 m. y su altura libre igual a la de planta donde se localizan.

10.5.4. Características de altura y volumen

Altura máxima de la edificación.

Será la mayor altura que podrá alcanzar la edificación. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo. Tendrán que respetar lo que al respecto reflejan estas Normas.

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 su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en plantas.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran pisos; la planta baja, planta primera y segunda así como el semisótano.

Su altura libre será igual o mayor a los siguientes:

A.— Doscientos sesenta centímetros (260 cm.) para la primera, segundas, la planta semisótano y, de existir, sótano.

B.— Doscientos noventa centímetros (290 cm.) para la planta baja, en el punto 10.5.5.e.a, se limitan dichas alturas, excepción será las viviendas sociales de la Junta de Extremadura que tendrán una altura mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.

10.5.5. 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 serán inclinadas con pendiente máxima de 3 grados admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana transitable para las soluciones de terrazas descubiertas.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá dedicarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, etc., salvo en los casos en que la cubierta, tenga una altura libre media igual o superior a 2,20 m. y una altura libre mínima de 1,80 m. en su punto más desfavorable. De construirse consumirán edificabilidad. Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima del último forjado y por tanto, de la cubierta, las siguientes construcciones:

A.— Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

B.— Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, antenas de televisión, etc.).

Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será en planta y en metros de tres (3) plantas (planta baja mas primera y segunda planta), y medidas al borde del alero de diez (10) metros, midiendo ambos valores desde la cota de referencia de la planta baja y en el punto medio de la fachada en la que se sitúe el acceso de la edificación; en calles con pendiente, la altura de la edificación se medirá en citado punto medio de fachada, si la longitud de ella no supera los veinte (20) metros, de no ser así, la medida se hará en longitudes de veinte (20) en veinte (20) metros y en el punto medio de estas longitudes o fracciones de las mismas.

b.— Si la edificación tiene fachadas opuestas a calles de distintos anchos se tomará para cada calle la altura correspondiente, hasta unas profundidades respectivamente proporcionales al ancho de cada calle.

c.— En solares de esquina la mayor altura que le corresponde se mantendrá sobre la calle más estrecha con un máximo de 6 m. siendo obligatorio tratar como fachada los paramentos de las medianerías queden al descubierto.

d.— La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor anchura que a ella concurre.

e.— La altura de planta baja estará comprendida entre 2,90 (excepto para viviendas sociales de la Junta de Extremadura que será de 2,40 metros) y 4,00 m. Las alturas de las restantes plantas estarán comprendidas entre 2,5 m. y 3,25 m.

f.— La ocupación máxima de la parcela será del 85%, permitiéndose llegar al 100% en planta baja, siempre que dicha planta no sea dedicada a vivienda y en parcelas menores de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, sea cual fuere la

posición de los linderos de las mismas.

g.— En el caso de edificaciones situadas en esquina o bien que tengan fachadas opuestas distantes una de otra menos de 10 m., siempre que cumplan todas las condiciones higiénicas, se pueden edificar la totalidad del solar. En casos especiales o de dudosa condición decidirá el dictamen la Comisión Provincial de Urbanismo.

h.— El volumen edificado en cada solar será el resultado de la aplicación de los artículos anteriores sin que en ningún caso se sobrepase el coeficiente de 10,45 m.³/m.², computable sobre parcela neta si la edificación tiene fachada a calle de ancho superior a 6 m. y de 7,45 m.³/m.² en los demás casos.

i.— En conclusión se permiten dos plantas con carácter general más en su caso un doblado y en situaciones de sustitución de edificaciones será la altura de la anterior existente con un máximo de tres plantas en todo el pueblo.

10.5.6. Composición de fachada y materiales.

a.— La composición, fachada, huecos, y volúmenes, así como los materiales y sistemas de construcción en general, deberán mantener el carácter de la zona, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente general.

La composición de fachadas y materiales a emplear en ellas será libre, pero se prohíbe el empleo de gamas de color que produzcan distorsiones visuales en el paisaje próximo o general.

b.— Así el Excmo. Ayuntamiento cuando lo estime oportuno, podrá obligar a que las edificaciones mantengan un estilo de composición acorde con la zona donde estén situados.

ARTICULO 10.6. TOLERANCIA DE USOS

Uso principal

— Residencial. Permitido en todas su categorías, excluyéndose la planta sótano para estancias vivideras.

Usos complementarios

— Uso Terciario: En situación de planta baja.

— Usos Dotacional.

— Uso Industrial: Permitido en su clase de talleres domésticos, en situación de planta baja.

Usos prohibidos

— Resto de usos.

ARTICULO 10.7. ORDENANZAS 3: EQUIPAMIENTO PUBLICO

10.7.1. Definición

— Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones públicas o privadas, necesarias para el adecuado

equipamiento de la ciudad.

— Condiciones de parcela: No se fijan.

10.7.2. Condiciones de volumen

— Retranqueos: En el suelo urbano, serán libres excepto si está establecida una alineación fija de fachada en el plano n.º P.3.

— Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.

— Superficie ocupable de parcela: Será del 95% de la superficie de parcela en el área 1, siendo en el resto del suelo urbano, Área 2, del 85% de la superficie de parcela.

— Altura máxima de la edificación: La altura máxima de la edificación será de dos plantas con altura máxima desde la cota de referencia de la planta baja hasta el borde del alero de seiscientos cincuenta (650) centímetros. Se permite la construcción de una planta sótano, cuya superficie no computará edificabilidad.

10.7.3. Tolerancia de usos

Uso principal.

— Dotacional.

Usos complementarios.

— Usos residencial: permitido con un máximo de 1 vivienda por parcela, destinadas a guardia y custodia de las instalaciones.

Están prohibidas las estancias vivideras en la planta sótano.

— Usos público-comercial.

— Uso aparcamiento: permitido.

Usos prohibidos.

— Resto de usos.

ARTICULO 10.8. ORDENANZA 4: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

10.8.1. Definición

Corresponde a los espacios libres de dominio privado o público, destinados a espacios ajardinados necesarios para la adecuada salubridad de la población.

— Condiciones de parcela: No se fijan.

10.8.2. Condiciones de volumen

Retranqueos: Toda la construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela un mínimo de 5 m.

— Altura máxima de la edificación: Todo elemento constructivo tendrá, excepto en sus elementos estructurantes decorativos y de seguridad no habitables, una altura inferior a 5 m. medidos en cualquier punto de la rasante del terreno si es una construcción cerrada y 7 m. si es una construcción abierta por tres de sus lados.

10.8.3. Tolerancia de usos

Uso principal.

— Uso de espacios libres y zonas verdes.

Usos complementarios.

— Uso residencial; permitido en parcelas superiores a las 0.5 Has. cuando se destine a residencia de guarda y mantenimiento de las instalaciones.

La densidad máxima será 0,1 viv./ha.

— Uso aparcamiento: Permitido en superficie.

— Uso dotacional: Permitido en instalaciones al aire libre.

Usos prohibidos.

— Resto de usos.

ARTICULO 10.9. ORDENANZA 5: RED VIARIA**10.9.1. Definición**

Regula la utilización de los viales y espacios públicos adyacentes que deberán tener un tratamiento de zona ajardinada sin que incida sobre ellos la condición legal de espacio libre.

10.9.2. Condiciones de volumen

Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, etc., así como cabinas telefónicas y kioscos para venta de prensa o de bebidas que tendrán una superficie máxima construida de 12 m.², una altura libre máxima de 2,80 m., y la pendiente máxima de cubierta será de 35°.

Estos elementos de mobiliario urbano se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

ARTICULO 10.10. ORDENANZA 11: SERVICIOS URBANOS**10.10.1. Definición**

Corresponde a los espacios destinados a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general de la ciudad.

10.10.2. Condiciones de volumen

Retranqueo: En las instalaciones de nueva implantación el retranqueo mínimo a linderos será de 3 m. para cualquier construcción en el suelo urbano. Para el resto de las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias, no se fijan retranqueos.

Edificabilidad: No se fija edificabilidad para la edificación de

instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

10.10.3. Tolerancia de usos

— Se admitirán los usos complementarios necesarios para el servicio de la instalación.

ARTICULO 10.11. NORMAS REFERENTES A EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**10.11.1. Edificios e instalaciones disconformes con las Normas Subsidiarias**

1.— Para las edificaciones e instalaciones existentes que hubieran obtenido licencia al amparo de ordenaciones vigentes con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias y que resulten disconformes con las Normas establecidas por las mismas en lo referente a ordenación de la edificación, uso y normas particulares de la zona en que se encuentran, se estará a lo que a tal respecto refleja el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, siempre, evidentemente, que no se vean afectadas por la calificación de sistemas generales o locales o por actuaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento.

2.— En el caso de la demolición de los edificios o instalaciones existentes, los edificios o instalaciones de nueva planta que se construyan se someterán a las determinaciones generales establecidas por las presentes Normas Subsidiarias y a las determinaciones específicas de la zona en que se encuadren.

10.11.2. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

1.— Los edificios e instalaciones existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias que resultaren disconformes con las mismas, se califican como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación lo regulado en el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

10.11.3. Industria en zona no adecuada

Los usos industriales existentes en el momento de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias quedarán en general fuera de ordenación, siempre que no se vean afectados por la calificación de sistemas generales o locales o por actuaciones para el desarrollo y ejecución del Planeamiento, y sin perjuicio del acomodo de la instalación a las condiciones de la industria definidas por estas Normas.