
INTRODUCCIÓN

Las Normas Subsidiarias de La Garganta, han sido formuladas por el Ayuntamiento de La Garganta, mediante convenio interadministrativo suscrito con la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes.

La redacción de las normas ha sido realizada por el equipo de planeamiento de "ALTAIS S.L." siendo coordinados los trabajos por el arquitecto Antonino Antequera Regalado.

Durante el periodo de tramitación de estas Normas Subsidiarias del municipio de la Garganta, y con posterioridad a la fecha de Aprobación Inicial (31-08-2.001), entró en vigor la Ley 15/2.001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, por lo cual le son de aplicación a este documento las Disposiciones Adicionales Primera (en cuanto al tratamiento del Suelo No Urbanizable) y Cuarta (en cuanto a su tramitación).

Tít. 1.- NORMAS URBANÍSTICAS: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**Art. 1.1. Objeto, naturaleza y características.**

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

Redacción y adaptación. Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, dando a la vez cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal, a lo dispuesto en la legislación vigente sobre el régimen del suelo y ordenación Urbana.

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

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

Art. 1.2. Ámbito de aplicación.

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

Art. 1.3. Vigencia.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento entrarán en vigor tras la publicación en el D.O.E., del acuerdo de su aprobación definitiva, por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones puntuales ó de la suspensión total ó parcial de su vigencia.

Art. 1.4. Efectos.

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

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

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

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

Art.1.5. Revisión, modificación y suspensión.**1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.**

Procederá la revisión de las presentes Norma Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión ó la modificación puntual de las mismas.

1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.

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

1.5.3. Supuestos generales de revisión.

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

- A.-** Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.
- B.-** Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
- C.-** Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento descrita en estas Normas.
- D.-** Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general del municipio o comarcal.
- E.-** Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.
- F.-** Cambios en las Ordenanzas de Edificación en el núcleo urbano que alteren su imagen o silueta y no respondan al interés general del municipio.
- G.-** Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

1.5.4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en relación a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento.

1.5.5. Modificaciones

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

No se considerarán modificaciones de la Normas:

- A.** Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Legislación Urbanística aplicable y Ordenación Urbana y las propias Normas Subsidiarias reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
- B.** Los nuevos reajustes permitidos que la ejecución del planeamiento requiera siempre que no afecten a la clasificación del suelo y no supongan reducción de las superficies destinadas a

espacios libres, dotaciones o viario.

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

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

1.5.6. Suspensión del Planeamiento.

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

Tít. 2.-CONTENIDO DOCUMENTAL

Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

- 1.- Memoria: Información, Análisis y Diagnóstico Urbanístico. Justificación. Anexo de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 2.- Normas Urbanísticas.
- 3.- Documentación Gráfica: Planos de Información y Planos de Ordenación.

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

Art.-2.1. Normas de interpretación.

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

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

1. La memoria justificativa señala los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del plan en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.
2. El Plano de Clasificación de Suelo y Estructura General del Territorio a escala 1:10.000 expresa el modelo resultante de la ordenación establecida. Sirve, pues, de referencia para discernir en caso de duda aquellas propuestas de modificaciones de las Normas que pudieran implicar revisión de las mismas, conforme al Art. 1.5 de estas Normas.

Tít. 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 3.1. Clasificación del suelo.

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

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

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

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

A.- El Suelo No Urbanizable, constituido por:

- Terrenos con condición de bienes de dominio público natural o adscritos a los mismos.
- Terrenos que sean merecedores de algún régimen urbanístico de protección para el mantenimiento de sus valores e intereses paisajísticos, ambientales, culturales, naturales, históricos o arqueológicos.
- Terrenos en los que se haga procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por los valores ya mencionados por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- Terrenos que resulten objetiva y razonadamente inadecuados para su desarrollo urbanístico, bien por sus características físicas, bien por ser innecesarios para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado, propuesto por estas Normas Subsidiarias.

Se distinguen pues, dos grandes categorías dentro del Suelo No Urbanizable:

- **Suelo No Urbanizable Común**
- **Suelo No Urbanizable Protegido.**

1.- Suelo No Urbanizable Común

| | |
|---------------|--|
| Categoría.- I | Áreas en proximidad con las zonas de expansión urbanística |
|---------------|--|

2.- Suelo No Urbanizable Protegido

| | | |
|-----------------|--|--|
| Categoría.- I | Suelo No Urbanizable con Protección Natural. | Alta protección Ecológica y Paisajística |
| Categoría.- II | Suelo No Urbanizable con Protección Estructural | Agrícola Ganadero |
| Categoría.- III | Suelo No Urbanizable de Protección por Afecciones Específicas | Aguas |
| | | Infraestructuras |
| | | Vías Pecuarias |

Su delimitación queda fijada en el Plano de Clasificación del suelo del término municipal y su régimen particular se recoge en el Capítulo 10 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. Su régimen particular se recoge en el Capítulo 12 de estas Normas.

Las Normas distinguen las siguientes áreas de Suelo Urbano:

SUELO URBANO CONSOLIDADO: Áreas plenamente ordenadas.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Áreas a desarrollar sistemáticamente, mediante la delimitación de Unidades de Actuación.

Tit. 4.- CALIFICACIÓN DE SUELO.

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

2.- En Suelo No Urbanizable, las Normas regulan las actividades y usos permitidos o autorizables para cada categoría del Suelo No Urbanizable, distinguiendo entre actividades y usos no constructivos y aquellos otros que conllevan acciones constructivas. (se regulan pormenorizadamente en el Capítulo 11 de estas Normas).

3.- En Suelo Urbano las Normas determinan el uso de cada predio, estableciendo los siguientes usos globales:

- Residencial.
- Terciario.
- Aparcamiento.
- Dotaciones y Servicios públicos.
- Industria y almacén
- Espacios Libres.
- Viario.
- Agropecuario en Medio Urbano

La regulación de los usos correspondientes al Suelo Urbano, se detallan en el Capítulo 6 de estas Normas

Art. 4.1. Sistemas generales.

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

Art. 4.2. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal obras de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en la legislación urbanística.

Art. 4.3.- Incidencia de las normas sobre las edificaciones existentes.

En el Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, por comparación entre las condiciones de este planeamiento y la realidad existente, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

Estas construcciones e instalaciones, hayan sido o no declaradas de interés público, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

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

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

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

La seguridad de las personas y bienes.

La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad del medio.

La integridad del Dominio Público.

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

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

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico del municipio, se entenderá el carácter de interés público para todas las obras que sobre ella puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el Cap.9 de estas Normas y en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos, complementario de estas Normas Subsidiarias. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

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

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

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas cuya situación sea de disconforme con las determinaciones de planeamiento no se consideran fuera de ordenación, excepto en los casos en se especifique otra determinación al respecto, es decir que estas Normas los declaren expresa y explícitamente como edificios, elementos o usos fuera de ordenación.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

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

Podrán autorizarse, obras de consolidación, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre el Suelo No Urbanizable, en las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Junta de Extremadura puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

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

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

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones o cuando el uso sea incompatible con la dotación.
- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.
- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación de materia de protección del medio ambiente,

seguridad y salubridad.

- Cuando esté prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de 15 años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

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

Art.4.4. Regulación 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 en los artículos 12 y siguientes por la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamentariamente.

Tít. 5.- DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**Art. 5.1. Condiciones generales para su desarrollo.**

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

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

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

Art. 5.2. Tipos de planes y proyectos.**5.2.1. Objeto.**

La aplicación de los siguientes planes y proyectos, tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas. Estas actuaciones vendrán definidas para cada clase de suelo en 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.

5.2.2. Tipos.

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

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

5.2.3. Planes Especiales.

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

- a) Estudio informativo, que deberá reflejar, en forma escrita y gráfica, cuantos aspectos del planeamiento en vigor puedan resultar afectados.
- b) Memoria, descriptiva y justificativa del objeto del Plan Especial.
- c) Estudio o Estudios complementarios elaborados en función del objeto específico del Plan Especial de Ordenación de que se trate.
- d) Normas urbanísticas, comprensivas de las medidas de protección procedentes en virtud de la normativa sectorial aplicable.
- e) Cuaderno de condiciones a las que deban ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura.

- f) Reglamentación de la edificación, cuando en desarrollo del Plan Especial se prevea la construcción de edificios o instalaciones destinados a equipamientos públicos o vinculados a la infraestructura pública o al medio rural.
- g) Catálogo de Bienes Protegidos, en su caso, en los términos del artículo 72.4 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- h) Planos de ordenación a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido.

Los Planes Especiales se ajustarán en su desarrollo a las directrices establecidas por estas Normas Subsidiarias. El Plan Especial deberá respetar, en todo caso, la estructura fundamental del término.

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

a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la terminación de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en estas Normas.

c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos y o la ordenación detallada de áreas monumentales, así cualesquiera otra dirigida a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

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

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

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

En general cualquier Plan Especial que desarrolle las presentes Normas incorporará justificadamente las siguientes precisiones:

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

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

1. Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
2. Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
3. Articulación, en forma de sistema de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por las Normas Subsidiarias.
4. Estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los de la población afectada.

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

5.2.4. Estudio de Detalle.

A.- Función

Los Estudios de Detalle establecen o reajustan para ámbitos urbanísticos completos (manzanas, tramos de calles etc.) las siguientes determinaciones:

- Alineaciones y Rasantes; completando y adaptando las que ya estuvieran señaladas en el Plan General, Plan Parcial o Plan Especial.
- Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.
En la memoria se deberá garantizar que no se alteran las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento que desarrolla, no produciéndose un aumento del aprovechamiento urbanístico previsto, la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes, la no reducción o afección de la funcionalidad de las dotaciones públicas, ni se podrá altera el destino del suelo o disponer de trasvase de edificabilidad entre manzanas.

En todo caso, habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotaciones.

B.- Clases de Estudios de Detalle

Según su finalidad podrán formularse los siguientes tipos de Estudios de Detalle:

- **Estudio de Detalle de Ajuste y Adaptación de Alineaciones**, definirá nuevas alineaciones en los tramos de vía modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes), sin embargo, no podrán configurar nuevos tramos de calles ni definir viales no previstos por el Plan.
- **Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes**, contempla la ordenación de volúmenes, deberá incluir los perfiles de la edificación, con inclusión de la existente en áreas colindantes, debiendo definir:
 - Los nuevos volúmenes, justificando la mejor adaptación del ámbito a la ordenanza, en las fincas colindantes.
 - La composición de las fachadas a la calle y traseras en relación con las edificaciones colindantes.
 - La ordenación del perfil del núcleo, si este se viese afectado.

C.- Documentación de los Estudios de Detalle

En general, los Estudios de Detalle contendrá la siguiente Documentación:

1.- Planos de Información relativos a:

- La ordenación del ámbito según el Planeamiento vigente.
- Levantamiento esquemático en planta y alzados de la unidad urbanística completa
- Se deberá reflejar el parcelario existente y la justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en las propiedades colindantes
- **El Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes**, contempla la ordenación de volúmenes, deberá incluir los perfiles de la edificación, con inclusión de la existente en áreas colindantes, debiendo este definir:
- Los nuevos volúmenes, justificando la mejor aceptación del ámbito ordenado a la aplicación de la ordenanza en las fincas colindantes

- La composición de las fachadas a la calle y traseras en relación con las edificaciones colindantes
 - La ordenación del perfil del núcleo, si este se viese afectado
- 2.- Memoria Justificativa, que desarrollará los siguientes aspectos:
- a. Adecuación de las soluciones adoptadas al contenido del Plan.
 - b. Estudio comparativo de las previsiones del Plan y la propuesta.
 - c. Incorporará cuadro de características en el que se recoja el número de viviendas y locales, la superficie edificable, la ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.
- 3.- Planos de Ordenación, con el siguiente contenido:
- a. Determinaciones del Planeamiento que se complementan o adaptan.
 - b. Ordenación de volúmenes en el ámbito y su entorno.

D.- Tramitación

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en la legislación urbanística.

5.2.5. Ordenanzas Especiales.

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

5.2.6. Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias.

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

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

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Trazado.
- c) Pavimentación del viario.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de agua.
- g) Red de distribución de energía eléctrica.
- h) Canalización de telecomunicaciones.
- i) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
- j) Alumbrado público.

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

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

A.- Contenido

Los Proyectos de Urbanización contendrán la siguiente documentación:

- Ámbito de actuación a escala mínima 1:1000.

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas Subsidiarias.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, mobiliario urbano etc.), acabados, texturas y colores.
- En los proyectos generales y en los parciales que comprenden más de una clase de obra, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B.- Garantías.

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

C.- Tramitación.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

5.2.7. Proyectos de reparcelación.

A.- Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la siguiente documentación:

Memoria:

- Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- Propuesta de adjudicación de la finca resultante, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
- Cuenta de liquidación provisional.

Planos:

- **Situación** y relación con la ciudad.
- **Plano de delimitación e información**, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
- **Plano de ordenación** en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.
- **Plano de clasificación y valoración** de las superficies adjudicadas.
- **Plano de adjudicación**, con expresión de los linderos resultantes.

- **Plano superpuesto de los de información y adjudicación**

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

B.- Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en la legislación urbanística.

5.2.8. Proyectos de Expropiación.

Contenido, Tramitación y formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa se atenderán a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística y a lo contenido en la Ley de Expropiación Forzosa

Los Proyectos de Expropiación de una Unidad de Ejecución, cuyo sistema de actuación sea el de expropiación, contendrán en el expediente los documentos referidos en el Art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el Art. 199 y siguientes de dicho Reglamento.

5.2.9. Proyectos de Parcelación.

A.- Contenido.

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

Su contenido será el siguiente:

- **Memoria de Información y Justificativa** de la finalidad de la parcelación.
- **Documentación** acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- **Plano de Situación** con relación al término municipal a escala 1/10.000 o más detallada, sobre cartografía actualizada.
- **Plano sobre cartografía oficial** de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1/5.000 o más detallada, y las fincas o parcelas segregadas a escala 1/2.000. En Suelo Urbano, la finca matriz se definirá a escala 1/2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1/500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con superficie uso y aprovechamiento.

B.- Tramitación y formulación.

Los Proyectos de parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en el artículo 5.4.3. de estas Normas.

5.2.10. Proyectos de Edificación.

A los efectos de su definición y aplicación, las obras de edificación consisten en :

- a) Obras en edificios existentes
- b) Obras de nueva planta
- c) Obras de demolición

El proyecto vendrá suscrito por técnico competente y, en su caso, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

En general, el proyecto técnico recogerá toda la documentación correspondiente para materializar la construcción.

A.- Contenido

El proyecto constará según la fase, de la documentación siguiente:

- A.- Memoria expositiva.
- B.- Memoria Justificativa
- C.- Planos
- D.- Pliego de Condiciones Técnicas
- E.- Estado de Mediciones
- F.- Presupuesto

Art. 5.3. Condiciones de actuación y ejecución de las normas subsidiarias.

5.3.1. Ámbitos de actuación.

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

La determinación y delimitación de Unidades de Actuación podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancias de los particulares interesados.

5.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.

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

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

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

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística y se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

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

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

5.3.3. Sistema de Compensación.

A.- Definición.

1.- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un polígono o unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y

cargas.

A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que puedan reportar la actuación.

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

B.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

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

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, desde la recepción de las obras por aquellos.

C.- Incumplimiento y responsabilidades.

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

5.3.4. Sistema de Cooperación.

A.- Definición.

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

2.- La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley de Hacienda Local, Legislación Urbanística vigente y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3.- La aplicación del sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución.

B.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

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

5.3.5. Sistema de Expropiación.

A.- Objeto y procedimiento.

1.- En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

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

B.- Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la legislación urbanística.

5.3.6. Cesiones Obligatorias.

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

B.- Los propietarios de Suelo Urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los deberes de cesión establecidos en la legislación urbanística:

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación, los propietarios de terrenos que carezcan de urbanización consolidada y estén afectados por alguna actuación urbanística deberán ceder de forma obligatoria y gratuita:

- Los terrenos para: viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas, en los porcentajes oportunos siguiendo los criterios establecidos para cumplir los estándares de calidad señalados en la legislación urbanística.
- Además de los terrenos enumerados anteriormente, los propietarios deberán ceder obligatoria y gratuitamente, el suelo correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento real o lucrativo del correspondiente ámbito.

5.3.7. Costes de la Urbanización.

A.- Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

- A.1.** El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.
- A.2.** El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación.
- A.3.** El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Cualquiera que sea el sistema de actuación adoptado, se entenderá que los costes correspondientes al diez por ciento del aprovechamiento real o lucrativo, de cesión obligatoria y gratuita, serán libres de carga de urbanización.

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

B.- Obras.

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

- B.1.** Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintados de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- B.2.** Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros,

absorbederos y atarjeas para aguas pluviales.

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

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

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

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

C.- Incumplimiento.

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

5.3.8.Conservación de la Urbanización.

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

5.3.9.Derecho a edificar.

A.- Edificación de parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse en suelo urbano, en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas señalados en el Artículo 8 de la Ley 6/98, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada.

B.- Urbanización y edificación simultánea.

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

1. Que haya ganado firmeza el acto de aprobación definitiva el Proyecto de Compensación o Reparcelación, si estos hubieran de aprobarse en desarrollo del Planeamiento.
2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultánea.
3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, se contara con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales.
5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que correspondan así como para la

conexión de sus servicios con las redes generales.

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

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

Art. 5.4. Licencias, autorizaciones y ordenes de ejecución.

5.4.1. Actos sujetos a licencia.

Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal, y en general, cualquier acción sobre el suelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de la rasante del terreno o de los elementos naturales del mismo, modificaciones de linderos, establecimiento de nuevas edificaciones e instalaciones o modificaciones de las mismas.

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

5.4.2. Régimen General.

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

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

5.4.3. Procedimiento.

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

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

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

A.- Licencias de Parcelación.

- 1.-** Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como Urbanos o Aptos para Urbanizar.
- 2.-** En los Suelos No Urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.
- 3.-** La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Especiales que incluyan planos parcelarios con las

características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

4.- Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano que pretenda realizarse con posterioridad o independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

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

6.- A fin de facilitar el cumplimiento de la legislación, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

B.- Licencias de edificación (obra mayor).

Estas Normas Subsidiarias consideran como obras mayores independientemente de su complejidad constructiva, el número de plantas, y el uso a que se destine a todas las obras de nueva construcción que comprometan directa o indirectamente la seguridad de personas y bienes.

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

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

- B.1.** Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que se señalan en estas Normas para que pueda ser edificada.
- B.2.** Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

C.- Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas aquellas que por su escasa entidad y sencillez técnica, no requieran proyecto técnico, según se describen en el apartado 5.4.10.

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

Para la solicitud de licencia para obra menor, la instancia deberá acompañarse de:

- **C.1.** Plano de situación de la obra.
- **C.2.** Croquis acotado de lo que se pretenda realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación dentro de la edificación y de la parcela). Cuando el tipo de obra lo haga necesario el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañado de planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc. que se señalan en estas Normas de lo proyectado.
- **C.3.** Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- **C.4.** Presupuesto real de la obra.
- **C.5.** Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

D.- Licencias de demolición.

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

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

E.- Licencias de apertura y uso

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

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

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

5.4.4. Autorizaciones concurrentes.

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

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

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable, la concesión de licencias de parcelación, y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor en esta Normativa, están sujetas a régimen de autorización previa regulado en el art. 44 del R.G., de acuerdo con lo que se recoge en el Art. 10.5 de estas Normas Urbanísticas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas se atenderá a lo dispuesto en la normativa básica regulada por el Reglamento 2414/61, sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y a la normativa posterior que lo desarrolla.

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

5.4.5. Caducidad y Prórroga.

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

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

También se iniciará el expediente anterior cuando se 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 tres meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho porcentaje se calculará sobre la base del presupuesto de ejecución material.

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

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

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

5.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

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

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

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

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

Ningún uso dotacional existente o calificado así por estas Normas Subsidiarias, podrá ser sustituido sin mediar informe 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.- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

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

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

5.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

La **Cédula Urbanística** es el documento escrito que expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula urbanística en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copias de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

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

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

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

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

5.4.8. Ordenes de Ejecución.

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

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

5.4.9. Declaración del estado ruinoso.

La ruina es un estado o situación de las construcciones que alcanza relevancia jurídica a través de la Declaración del Estado Ruinoso.

La declaración de ruina es un acto administrativo del que se deriva para el propietario la obligación de proceder, a su elección a la completa rehabilitación o a la demolición de toda o parte de la construcción afectada por tal declaración o la rehabilitación, siempre que no se trate de una edificación catalogada. Los supuestos en que procede la declaración de estado ruinoso de un edificio son los siguientes:

- a. Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
- b. Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

5.4.10. Obra menor

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

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

la misma.

- Que no comporte aumento de volumen, ni altere las características formales de fachadas, tales como disposición y proporciones de los huecos, cornisas y de otros elementos significativos de las edificaciones.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, cualquiera que sea el tipo de obra a realizar o el uso a que se destine.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:
 - La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud según lo establecido en el artículo 5.4.3.C.
 - El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

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

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

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

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

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

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

A.5. Colocación de postes de todo tipo.

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

B.- Obras auxiliares de la construcción.

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

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

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

B.4. Acotamiento de fachadas.

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

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

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

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

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

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

C.3. Reparación de cubiertas y azoteas.

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

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

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

C.7. Colocación de rejas.

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

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

- C.10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- C.11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la dimensión de los huecos.
- C.12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencias de obras mayores.
- C.13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de la fachada que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

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

- D.1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- D.2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados.
- D.3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
- D.4. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

5.4.11. Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de esta.

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

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

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

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

Tít. 6.- NORMAS GENERALES DE USO.**Art. 6.1. Regulación de usos.**

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas en el Capítulo 13 de estas Normas y en el Plano correspondiente.

Los usos en el Suelo No Urbanizable se regularán los usos admisibles para categoría del mismo, por las disposiciones de los Capítulos 10 y 11, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente capítulo

Art. 6.2. Tipos de usos.**6.2.1. Usos globales y usos pormenorizados**

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

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

Uso Pormenorizado es aquel que las Normas asignan a un área o sector de Suelo Urbano.

6.2.2. Uso principal, usos compatibles y usos prohibidos

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

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

Uso Compatible o Complementario; Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios.

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

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

Art. 6.3. Clases de usos.

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

| CLASES DE USOS | |
|---|---|
| USOS GLOBALES | USOS PORMENORIZADOS |
| 6.3.1. Residencial | Categoría 1ª .-Vivienda Unifamiliar Categoría 2ª .-Vivienda Bifamiliar Categoría 3ª .-Vivienda Colectiva |
| 6.3.2. Terciario | Categoría 1ª .-Despachos, oficinas y comercios, localizados en cualquier planta. Categoría 2ª .-Despachos oficinas y comercios en edificios exclusivos Categoría 3ª .- Hotelero. Establecimiento destinado al hospedaje de personas, en edificio exclusivo |
| 6.3.3. Aparcamiento | Aparcamiento y garaje |
| 6.3.4. Dotaciones y Servicios Públicos | Dotaciones: Categoría 1ª .- Centros de enseñanza o investigación. Categoría 2ª .- Centros o instalaciones para la práctica deportiva Categoría 3ª .- Centros sanitarios en todas sus grados Categoría 4ª .- Centros Asistenciales, no específicamente sanitaria. Categoría 5ª .- Centros culturales Categoría 6ª .- Administrativo público Categoría 7ª .- Mercado de abastos y centros de comercio básico. Categoría 8ª .- Servicios urbanos Categoría 9ª .- Centros religiosos Categoría 10ª .- Alojamiento de grupos sociales. Excluido el uso hotelero Servicios Públicos: Categoría 11ª .- Infraestructuras Categoría 12ª .- Cementerio Categoría 13ª .-Tanatorio |
| 6.3.5. Industria y Almacén | A.- Industria no compatible con el municipio B.- Industria no compatible con el medio urbano C.- Industria y almacenamiento en general D.- Talleres artesanales y pequeña industria E.-Talleres de mantenimiento del automóvil |
| 6.3.6. Espacios Libres | Categoría 1ª .- Zonas verdes o jardines Categoría 2ª .- Parques Categoría 3ª .- Plazas Categoría 4ª .- Bandas peatonales anejas a viario Categoría 5ª .- Áreas de ocio |
| 6.3.7. Viario | Categoría 1ª .- Viario peatonal Categoría 2ª .- Viario de tráfico restringido Categoría 3ª .- Viario de reparto |
| 6.3.8. Agropecuario en el Medio Urbano | Categoría 1ª .- Almacenaje de aperos, máquinas y vehículos agrícolas Categoría 2ª .- Almacén y primera transformación de productos agrícolas Categoría 3ª .- Talleres de mantenimiento y reparación de maquinaria |
| 6.3.1. Residencial | Categoría 1ª .-Vivienda Unifamiliar Categoría 2ª .-Vivienda Bifamiliar Categoría 3ª .-Vivienda Colectiva |

Art. 6.4. Disposiciones relativas a los usos autorizados**6.4.1. Disposiciones comunes a todos los usos**

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre. En todo caso deberán cumplir la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

2. Usos en los sótanos. En los sótanos sólo podrán establecerse:

a.- Las instalaciones al servicio de la edificación.

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

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

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

3. Usos en semisótanos. Estarán autorizados los mismos usos que para los sótanos.

6.4.2. Uso residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento de personas de forma permanente.

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

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

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

6.4.3. Uso terciario

Comprende los espacios y locales destinados a:

1.- **Despachos Profesionales.**- Actividades terciarias de carácter privado.

2.- **Comercio.**- Establecimientos abiertos al público destinados a la venta al público de mercancías (comercio minorista en general) y a proporcionar servicios privados de cualquier clase a la población.

3.- **Oficinas.**- Es el uso que corresponde a locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas, despachos o estudios particulares etc., pertenecientes a las administraciones o empresas privadas. Se incluyen en esta definición servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal.

4.- **Hotelero.**- Entendido como aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, hostales, pensiones etc. es un uso distinto a aquel que de alojamiento a grupos sociales concretos (geriátricos, residencias juveniles etc).

Se establecen dentro del usos terciario, las siguientes categorías:

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

B.- **Categoría 2ª.** Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en edificios exclusivos.

C.- **Categoría 3ª.** Establecimiento destinado al alojamiento temporal de personas en edificio exclusivo.

6.4.4. Uso aparcamiento y garaje.

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

6.4.5. Uso Dotaciones y Servicio público

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

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

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

Categoría 2ª. Centros o instalaciones para la práctica deportiva. Servicios de Interés Público.

Categoría 3ª. Centros sanitarios en todos sus grados, de atención médica y servicios quirúrgicos. Se excluyen los despachos profesionales

Categoría 4ª. Centros asistenciales, que comprenden la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

Categoría 5ª. Centros culturales, de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales y de recreo, tales como museos, salas de exposición, cines o teatros.

Categoría 6ª. Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos municipales, autonómicos o estatales en todos sus niveles.

Categoría 7ª. Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico a la población.

Categoría 8ª. Servicios urbanos que integran los servicios de salvaguarda de personas y bienes (bomberos, policía, etc.), de mantenimiento de los espacios públicos y en general de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano.

Categoría 9ª. Religiosos, que comprende la celebración de diferentes cultos y alojamiento de los miembros de sus comunidades.

Categoría 10ª. Alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, jubilados, transeúntes etc. Excluyéndose el uso hotelero.

Servicios públicos; Corresponde a los espacios y locales destinados al soporte de las infraestructuras y servicios urbanísticos. Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 11ª. Infraestructuras.

Categoría 12ª. Cementerios.

Categoría 13ª. Tanatorios.

6.4.6. Uso de Industria y almacén

Comprende los espacios destinados a la elaboración, transformación y almacenaje de productos.

A continuación se establece una clasificación detallada por actividades y su grado de compatibilidad con el municipio o con el medio urbano, según las características que se definen para cada una de las siguientes categorías. Entendiendo la siguiente lista que aunque exhaustiva, pudiera incurrir en omisión de alguna actividad que en un futuro pudiera plantear su ubicación en el término de La Garganta y que en ese caso habría que asimilar a alguna de las actividades efectivamente especificadas.

A.- Industria No Compatible en el municipio. Responde a aquellas industrias que por razón de su peligrosidad, tamaño o actividad no es compatible con el modelo territorial propuesto por estas Normas para el municipio de La Garganta. Correspondería con las siguientes actividades concretamente especificadas a continuación u otras asimilables:

1.-Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

2.- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 MW, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para

la producción

y transformación de materias fisionables.

3.- Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

4.- Plantas siderúrgicas integrales.

5.- Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como su tratamiento y transformación. , y de los productos que lo contienen: Para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; Para las guarniciones de fricción, una producción de más de 50 toneladas anuales de productos terminados; Y para otras utilidades del amianto, una utilización de más de 200 toneladas por año.

6.- Instalaciones químicas integradas.

7.- Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

8.- Industrias de fabricación de pastas de celulosa.

B.- Industria No Compatible, con el medio urbano, corresponde a usos industriales que deben ubicarse en áreas específicas, fuera del perímetro delimitado por el suelo urbano incluidos los polígonos industriales. Correspondería con las actividades especificadas a continuación u otras asimilables:

1.- Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal sea superior a 1 MW.

2.- Instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y materia de reciclado o similares.

3.- Plantas para la fabricación aglomerantes hidráulicos

4.- Plantas para la fabricación de aglomerados asfálticos.

5.- Industrias textiles y del papel destinadas a: Lavado, desengrasado y blanqueado de lana, Obtención de fibras artificiales y Tintado de fibras.

6.- Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mca/m^2 , superior a 200.

7.- Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: Fundición, Estirado, Laminación y Trituración y calcificación de minerales metálicos.

8.- Fabricación de vidrio

9.- Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

10.- Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

11.- Fabricación de fibras minerales artificiales

12.- Instalaciones de fabricación y almacenaje de explosivos y pirotecnia

13.- Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen.

C.- Industrial y almacenamiento en general, corresponde a usos industriales que deben establecerse en aquella zona de cuyo uso principal sea el de industria y almacenamiento en todos sus grados y categorías. Correspondería con las actividades especificadas a continuación u otras asimilables:

1.- Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

2.- Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de: Cerveza y maltas, Jarabes y refrescos, Mataderos y salas de despiece, Margarina y grasas concretas, Fabricación de harina y sus derivados, Extractoras de aceite, Destilación de alcoholes y fabricación de vinos, Fabricación de conservas de productos animales o vegetales y Azucareras.

3.- Fabricación de tableros de partículas y contrachapados.

4.- Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones

5.- Instalaciones para el trabajo de los metales, destinadas a: Calderería, Trefilería y Construcciones de estructuras metálicas

6.- Fabricación de piensos compuestos

7.- Industria de aglomerado de corcho

8.- Instalaciones de trituración, de aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

9.- Fabricación de baldosas y prefabricados de hormigón y similares.

10.- Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

- 11.- Instalaciones relacionadas con el tratamientos de pieles, cueros y tripas.
- 12.- Almacenes de venta al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
- 13.- Almacenes de venta al por mayor de productos farmacéuticos
- 14.- Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra
- 15.- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg

D.- Talleres artesanales y pequeña industria, que corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos. Correspondería con las actividades especificadas a continuación u otras asimilables:

- 1.- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- 2.- Talleres de reparaciones eléctricas.
- 3.- Talleres de carpintería de madera, almacenes y venta de muebles.
- 4.- Aserraderos y manipulados de madera, cuya superficie ocupada en planta no supere los 1.000 m² de parcela.
- 4.- Corte y manipulación del vidrio.
- 5.- Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
- 6.- Producción artesanal y oficios artísticos.

E.- Talleres de mantenimiento y reparación del automóvil. Que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes:

- 1.- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kgs.
- 2.- Lavado y engrase de vehículos a motor.

6.4.7. Usos de espacios libres

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y el reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

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

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

Categoría 1^a. Zonas verdes o jardines: Son aquellos espacios libres enclavados en áreas de uso global residencial industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento ajardinamiento y mobiliario urbano.

Categoría 2^a. Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente al reposo y ocio de la población.

Categoría 3^a. Plazas: espacios libres donde el tratamiento superficial es más duro predominando las superficies pavimentadas frente a las áreas terrazas o ajardinadas.

Categoría 4^a. Espacios libres anejos a viario o bandas peatonales ajardinados y arbolados. Estos espacios no entrarán en ningún caso en el cómputo de los espacios libres en ninguna clase de suelo.

Categoría 5^a. Áreas de ocio son aquellos otros espacios libres cuyo destino como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas, tales como ferias, zoológicos, parques acuáticos de atracciones etc.

6.4.8. Uso de viario

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

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

Categoría 2^a. Viario de tráfico restringido constituido por las calles de acceso a las parcelas, donde se

produce coexistencia de entre el vehículo rodado y el peatón, con prioridad para el último.

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

6.4.9. Uso Agropecuario en Medio Urbano

Son aquellos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, sin que suponga la presencia permanente o estabulación de animales vivos. Según las siguientes precisiones.

Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Instalaciones destinadas a la guarda o almacenaje permanente de aperos, maquinaria y vehículos destinados al uso agropecuario.

Categoría 2ª.- Instalaciones de almacenaje y primera transformación de productos agrícolas, tales como: Cereales, Harinas y derivados, Almazaras y aderezo de aceitunas, Secaderos de productos agrícolas, Corcho, Piensos compuestos, Maderas y leña, Productos químicos de uso agrario: abonos, pesticidas, plaguicidas, etc., y Material y productos veterinarios o fitosanitarios.

Categoría 3ª.- Talleres de reparación de maquinaria o vehículos agrícolas.

Art. 6.5. Condiciones de cada uso.

6.5.1. Uso Residencial

Los requerimientos constructivos aplicables al uso residencial, serán los considerados en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se establecen las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las viviendas de nueva construcción. Estas condiciones son aplicables en los siguientes casos: En obras de nueva edificación, En las obras de reforma en la parte y proporciones que las afecte y En el resto de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

6.5.2. Uso terciario

Se consideran condiciones generales las señaladas para el 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, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería.

A.- Comercio

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1.- Los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja o edificio exclusivo, teniendo acceso directo desde la vía pública y dispondrán de luz y ventilación natural, con cuantía y condiciones iguales a las que serían exigibles al uso residencial..
- 2.- La altura libre mínima de los locales destinados a comercio es de 2,40 m.
- 3.- Cuando la superficie destinada a venta exceda de 150 m², los locales deberán contar con un aseo de acceso al público, con una superficie mínima de 3 m², y unas condiciones higiénico sanitarias similares a las exigidas para uso residencial.
- 4.- En ningún caso la superficie de venta será inferior de seis metros cuadrados (6 m²).

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como vitrinas, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacén no visitable por el público, y otras dependencias de acceso restringido.

B.- Oficinas.

Deben cumplir las siguientes condiciones: Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a vivienda, asimilándose el número de despachos, salas o espacios de reunión al número de dormitorios de una vivienda y La altura libre mínima de los locales destinados a oficina coincidirá con la de las viviendas.

C.- Uso Hotelero

Dadas las características del municipio los establecimientos hoteleros cumplirán la Reglamentación sectorial de la Junta de Extremadura en materia de Alojamientos Turísticos en el Medio Rural publicado en el D.O.E. núm. 117 del 13 de octubre de 1.998.

Condiciones particulares:

- 1.- Deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las destinadas a vivienda y, además, cuantas determine la reglamentación sectorial aplicable.
- 2.- Se permiten las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, piscinas, garajes etc. que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les sean de aplicación.
- 3.- Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares.
- 4.- Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señalada en estas normas para las viviendas familiares.
- 5.- Los accesos cumplirán los requisitos que se señalan en el uso residencial.
- 6.- Ascensores: cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros (8m) se dispondrá de un aparato elevador, al menos cada treinta habitaciones o fracción superior a quince, o por cada quinientos metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta metros cuadrados. Estos ascensores cumplirán los requisitos establecidos en el RD 1314/97 de 1 de agosto de 1997 y en el D153/1997 Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad de Extremadura.
- 7.- Aseos: todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien metros cuadrados de superficie útil; aumentándose un retrete y lavabo para cada sexo por cada quinientos metros cuadrados adicionales. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del D153/1997 Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad de Extremadura.
- 8.- Aparcamientos: se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres habitaciones, si resultara un número mayor.

6.5.3. Uso de Aparcamiento y Garaje

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,5 m de longitud por 2,20 m de anchura como mínimo.

Las condiciones precisas para este uso serán las consideradas en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se establecen las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las viviendas de nueva construcción

6.5.4. Uso Dotaciones y Servicio Público

Condiciones particulares:

Deberán cumplir las determinaciones contenidas en la reglamentación sectorial aplicable.

Compatibilidad de usos: En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en

el Plano de Calificación, se podrá disponer de cualquier otro uso que coadyude a los fines dotacionales previstos, con limitación para el uso residencial, donde solamente se podrá disponer de vivienda familiar en concepto de guarda y custodia de las instalaciones.

Sustitución de usos: Ningún uso dotacional 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.

Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- 1.- Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
- 2.- Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su uso primitivo fuera:

Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente.

Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional, salvo religioso.

Deportivo, que podrá ser sustituido por uso docente, servicios urbanos y parques o jardines.

Servicios urbanos, que podrán ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

No se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuvieran grafiados como tales en los Planos de Calificación, y por tanto podrán sustituirse por cualquier otro uso autorizado en la zona en que se encuentre.

En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que estas Normas califique como Sistemas Generales.

6.5.5. Uso Industrial y almacén

Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación :

- 1.- En los edificios o construcciones de nueva planta.
- 2.- En las obras de reforma en la parte que les afecten.
- 3.- En el resto de las obras cuando estas no representen desviación importante de los objetivos de las mismas.

Las presentes Normas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivos sobre usos industriales, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento tanto para las instalaciones de nueva creación o reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites fijados por la Normativa.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, y en las que este uso sea compatible, cualquier edificio de nueva planta, destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de muros de separación con locales colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre de anchura media de quince centímetros, con un mínimo de cinco centímetros. No tendrá ningún contacto con los edificio vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá del aislamiento conveniente.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el servicio municipalizado de recogida de basuras, deberán ser trasladados al vertedero por cuenta del titular.

Las aguas residuales procedentes de los procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO_s, de residuos minerales etc. similares a los producidos por el uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de saneamiento, deberán cumplir los límites regulados por el RD 288/89 sobre vertidos de sustancias peligrosas, las órdenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que les sean de aplicación.

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

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

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos industriales será de 280 cm.

En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de 250 cm.

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

Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores o fracción superior a 10 o por cada 1000 m² de superficie construida o fracción de 500 m².

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 250 m², a excepción de los talleres de automóviles que tendrán una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de superficie útil del taller.

Las actividades incluidas en el uso **industria compatible con el medio urbano** (Industria y almacenamiento en general), sólo podrán establecerse en zonas calificadas como de Uso Industrial por las presentes Normas Subsidiarias.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado **talleres artesanales y pequeña industria** deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1.- Estar permitido el uso por las condiciones particulares de la zona.
- 2.- Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones con un máximo de superficie útil del local de 200 m² o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de 300 m².
- 3.- Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado **talleres de mantenimiento del automóvil** deberán cumplir las siguientes condiciones: Estar permitido el uso por las condiciones particulares de la zona y Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente de uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos metros cuadrados.

6.5.6. Uso de Espacios Libres

A.- Condiciones particulares de: Zonas Verdes o Jardines

Las zonas verdes se identifican como tales en el correspondiente plano de uso o calificación, se adecuarán básicamente para la estancia de personas y su acondicionamiento atenderá fundamentalmente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos

deportivos y sociales con las siguientes condiciones:

En jardines de menos de 1.000 m² de extensión, sólo podrán disponerse áreas de plantación y ajardinamiento, así como elementos de mobiliario urbano que no superarán el 10% de ocupación de la superficie total.

En zonas verdes de extensión superior a 1.000 m², admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público, y aparcamiento, con las siguientes restricciones:

- La ocupación para las instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.
- La ocupación para las instalaciones descubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.
- La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona.

Se diseñarán teniendo en cuenta su función urbana.

Los componentes básicos de los jardines serán los siguientes:

- 1.- Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- 2.- Juegos de preadolescentes formados por mobiliario y áreas de arena y lámina de agua.
- 3.- Juegos libres, tales como juegos al aire libre: petanca, bolos etc.
- 4.- Áreas de deporte no reglado, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- 5.- Áreas de plantación y ajardinamiento.
- 6.- Islas de estancia y lugares acondicionados para el reposo.
- 7.- Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y contaminación.

B.- Condiciones particulares de: Parques

Los parques se identifican como tales en el correspondiente plano de uso o calificación, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

Se admitirán usos públicos subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas como: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y aparcamiento con las siguientes restricciones:

- La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.
- La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.
- La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.
- Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrán instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante la siembra pautada de arboleda.
- Los parques se diseñarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de forma que secundariamente intervengan los elementos acondicionados con urbanización o instalaciones.

C.- Condiciones particulares: Áreas de Ocio.

La disposición de estas áreas vendrá señalada en el correspondiente plano de calificación y usos. Están previstas para asumir un grado máximo de usos compatibles y su forma será tal que se mantenga su carácter básico de espacio libre.

Salvo el recinto reservado para la instalación de ferias y mercados, las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas, al menos en un cincuenta por ciento de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la introducción de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a áreas temáticas vinculadas con la zona, culturales recreativos, de espectáculos y análogas como ferias, zoológicos, parques acuáticos, de atracciones etc., de interés público y aparcamientos.

6.5.7. Uso Agropecuario en Medio Urbano

Las condiciones que se señalan para el uso agropecuario en el medio urbano serán de aplicación: En edificios y construcciones de nueva planta, En obras de reforma y En el resto de las obras, cuando no representen desviaciones importantes de los objetivos de las mismas.

Les será aplicada la legislación agraria o industrial correspondiente, así como las condiciones generales establecidas en estas Normas Subsidiarias para el uso de industrial. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas e Insalubres; Decreto 19/97 Reglamentación de Ruidos y Vibraciones en Extremadura. Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos a la red general de saneamiento. Todos los residuos producidos por la actividad autorizada, que no puedan ser recogidos por el servicio municipalizado de recogida de basuras, deberán ser trasladados al vertedero por cuenta del titular. Los usos en plantas sótanos o semisótanos, sólo son admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras.

6.5. 8. Usos Excepcionales

Se refieren a las instalaciones y edificaciones de interés general, por las que el Estado se reserva mediante el artículo 149.1 de la Constitución Española, la competencia exclusiva sobre estas obras de trascendencia territorial.

Asimismo estas Normas considerará como usos excepcionales aquellos referentes a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

Estos usos serán considerados en todo caso como usos compatibles para cualquiera de los señalados en estas Normas y para cualquier clase de suelo, se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje y se cumplirá la normativa sectorial de aplicación.

Tít. 7.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**Art.- 7.1. Objeto y contenido.**

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

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

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

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

Art. 7.2. Tipos de obras.

Las Normas Subsidiarias consideran los siguientes tipos de obras:

7.2.1. Mantenimiento.

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

7.2.2. Consolidación.

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

7.2.3. Recuperación.

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

7.2.4. Acondicionamiento.

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

Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- **Redistribución interior** que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características del edificio.

- **Reforma parcial:** Son obras mayores o menores en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados, el tipo de cubierta y el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines etc.) permiten demolición de elementos no catalogados y su sustitución por nueva construcción.

7.2.5. Reestructuración.

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

La solicitud de licencia de obras en el caso de: Recuperación, Acondicionamiento, Reestructuración y Ampliación contendrá, además de la documentación reglada para las obras de carácter general, la precisa para cumplimentar los aspectos siguientes:

- **Levantamiento de planos** del edificio o elemento en su estado actual.
- **Descripción fotográfica** del elemento o edificio en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno.
- **Descripción, valoración y justificación** de la solución proyectada y de los efectos sobre los valores existentes del edificio y su entorno.
- **Descripción de los usos actuales** y de los efectos de la obra sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos por estos.

7.2.6. Ampliación.

Son obras mayores que realizan un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener mediante:

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

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

7.2.7. Demolición.

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

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

7.2.8. Nueva Planta

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

Art. 7.3. Condiciones que afectan a la parcela

7.3.1. Definiciones.

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

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

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

-**Lindero frontal** es el que delimita la parcela con la vía o espacio público al que de frente.

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

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

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

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

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

1. Tener definitivamente aprobado el planeamiento que las Normas Subsidiarias o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área en que se incluya.
2. Estar calificada para un uso de edificación y, en su caso, haber efectuado las cesiones correspondientes.
3. Contar con pavimento en las calzadas, encintado en las aceras, abastecimiento de agua, red de saneamiento y suministro de electricidad en las condiciones adecuadas para servir a la edificación que sobre ella se va a construir, o garantizar la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación (conforme al proyecto de obra aprobado por el Ayuntamiento y conforme a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión).
4. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas normas para cada zona de ordenanza.

Indivisibilidad de las parcelas: Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

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

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

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

Alineación exterior: Es la determinación gráfica, contenida en los planos de alineaciones y rasantes de estas Normas Subsidiarias o de los instrumentos de planeamiento que las desarrollen, que separan los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas o espacios privados.

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

Rasante oficial: Rasante es la línea que señala el perfil longitudinal de las vías públicas, tomadas salvo indicación contraria en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

Cota natural del terreno: Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno, antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Cota de referencia: También se llama cota de nivelación es la altitud que sirve de punto de origen, para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Espacio libre de parcela: Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación. Este espacio no podrá ser ocupado por edificación alguna sobre o bajo rasante.

7.3.2. Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela. Las parcelas existente o resultantes de una segregación, se convierten en unidades de intervención a efectos edificatorios. Esto significa, que no se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas segregadas completas.

En general se conservará la parcelación existente, como elemento característico del enclave tradicional junto con la propia edificación, la agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

7.3.3. Segregación y agregación de parcelas

No se permitirán segregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por estas Normas Subsidiarias. Las parcelas de superficie igual o menor que la mínima serán indivisibles excepto en el caso de que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.

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

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

Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan alguna de las condiciones dimensionales señaladas por estas Normas, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como edificables y no existe la posibilidad de agregación con otras colindantes.

Se entenderá que existe posibilidad de agregación cuando las parcelas colindantes se encuentran libres de edificación, o la que contengan permite esta operación, o bien se encuentra en situación objetiva de ruina.

7.3.4. Delimitación e identificación de las parcelas

Las parcelas se delimitarán e identificarán por sus linderos. Los solares, además mediante el nombre de la calle a la que den frente y su número de orden dentro de ella, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal o en su defecto en los planos catastrales.

Art. 7.4. Condiciones que afectan a las construcciones.

7.4.1. Definiciones

Línea de edificación: La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

Fondo edificable: También llamado fondo máximo edificable, es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela, por tanto, es la mayor profundidad de la edificación permitida por las Normas Subsidiarias a partir de las alineaciones exteriores de la parcela. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior.

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

Plano de fachada: Plano de fachada, es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del que no lo está, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepto los cuerpos salientes vuelos y cornisas.

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

Fondo edificado: Se entiende por fondo edificado que ha de cubrirse con el tejado a la distancia entre dos fachadas interiores o exteriores de la edificación, medida perpendicularmente a la que constituya la fachada exterior o principal.

Medianería: Medianería o fachada medianera es el paño de edificación común con una construcción colindante, está en contacto con ella, o en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Separación a linderos : Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

Retranqueo: Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. Este parámetro podrá establecerse como valor fijo obligatorio o como valor máximo o mínimo.

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

Superficie edificada por planta: Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación

Superficie edificada total: Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Superficie útil: Es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará a la cara interior de los paramentos terminados.

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

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

Los tipos edificatorios permitidos, en cada zona se aplicarán obligatoriamente a las mismas.

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

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

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

- La línea de intersección del alero con la fachada principal (Altura al alero).
- La cara inferior del último forjado.

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

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

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

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

Planta Sótano: Se entiende por planta sótano, aquella en la que más de un 50% de la superficie construida tiene su paramento de techo por debajo de la rasante oficiales o natural del terreno. La altura libre de los sótanos no será inferior a 2.20 m.

Planta Semisótano: Es aquella planta en la que más del 50% de la cara inferior del forjado de techo, se encuentra a una altura sobre rasante no superior a un metro. La altura libre del semisótano no será inferior a 2.20 m. Se contabilizará como planta baja, si el borde superior del forjado se encuentra a más de un metro

sobre la rasante.

Planta Baja: Se entiende por planta baja aquella en que la totalidad o más del 50% de su superficie pisable, se encuentra a menos de 1,40 m (ciento cuarenta centímetros) por encima o por debajo respecto de la cota de la rasante de referencia. En la edificación aislada, es la planta que tiene su suelo 0,90 m (noventa centímetros) por encima o debajo de la rasante natural del terreno.

Planta de Piso: es la planta o plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.

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

Cubierta : Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado. La cubierta de la edificación tiene una calidad arquitectónica similar a la de las fachadas mereciendo ser tratada con el mismo rigor. Cada cubierta de edificación en suelo urbano deberá considerarse integrada en el conjunto del entorno y constituirse en una pieza más del perfil urbano total y de las posibles perspectivas aéreas que caracterizan la ciudad.

Azotea, en coronación con cubierta inclinada: Se trata de un solución mixta de cubierta y consiste en la coexistencia de un primer vano de azotea o cubierta transitable plana y en un plano posterior se sitúa una planta bajo cubierta, con su correspondiente cubierta inclinada.

Pared medianera : Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios colindantes.

Pared contigua: Aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Línea de medianería: Es la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

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.

Espacios volados o espacios salientes: Se entiende por vuelo de la edificación la superficie o volumen construido y utilizable de planta de piso que sobresale del plano vertical definido por la alineación de fachada o línea de edificación.

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

Patios: Es el espacio situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan sean o no piezas habitables. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

Acceso y portal: Se entiende tal a los huecos de la edificación que permiten el paso al interior de la edificación o de la parcela.

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

7.4.2. Regulación de las condiciones que afectan a la construcciones

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

A.- Condiciones de posición de las construcciones dentro de la parcela.

B.- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.

C.- Condiciones de forma y buena construcción.

A.- Condiciones de posición de la construcción dentro de la parcela.

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

La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de la zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al frente o fondo. Cuando la por la forma irregular de la parcela sean difíciles de identificar, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, en mejor funcionalidad y en mayor espacio libre de parcela.

Las separaciones mínimas de la edificación al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de la zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.

Salvo que las condiciones particulares de la zona de ordenanza dispongan expresamente lo contrario, las plantas bajo rasante, y cualesquiera otra construcción o instalación resultante de movimiento de tierras o de la propia pendiente del terreno, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de la parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en sótanos y siempre que dicha parte no exceda del 15% de la superficie libre de parcela.

El retranqueo puede ser:

- 1.- Retranqueo de frente de fachada.
- 2.- Retranqueo a lindero.
- 3.- Retranqueo en las plantas de pisos de una edificación.
- 4.- Retranqueo en la planta baja para la formación de pórticos o soportales.

Retranqueo de frente de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela. En todo o parte del frente de alineación de una manzana. Este espacio debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, salvo que de esta forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.

Retranqueo a lindero.

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

Retranqueo en las plantas de pisos.

Es la distancia mínima que debe separarse la planta o plantas de piso, respecto de la línea de fachada determinada por la planta baja de la edificación.

Retranqueo en la planta baja.

El retranqueo de la planta baja, es la distancia mínima a la que debe situarse la línea de fachada de la planta baja de la edificación respecto de la alineación oficial, resultando entre ambas líneas un espacio abierto porticado en contacto con el espacio público.

B.- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignado a las parcelas

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable y del resto de los parámetros relativos al aprovechamiento, se contabilizará toda la edificación realizada sobre rasante que cuente con una altura mínima de 2 m. Se incluirán asimismo la superficie del espacio bajo cubierta que cumplan las condiciones de habitabilidad descritas en estas Normas. Asimismo contabilizarán las edificaciones auxiliares, cuya altura mínima sea de 2 m.

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

Las condiciones de aprovechamiento asignado a las parcelas, depende de los valores de los parámetros que a continuación se definen, y que estas Normas Subsidiarias asignan a cada parcela, según la zona de ordenanza en la que se ubiquen:

B1. Edificabilidad

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

- 1.- Por la aplicación de los parámetros de ocupación posición y volumen de la edificación, tomando como resultado el más restrictivo de los parámetros que se consideran.
- 2.- Por la aplicación a la superficie de la parcela de la cifra llamada coeficiente de edificabilidad.

B2. Coeficiente de edificabilidad

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en m² construibles o de techo sobre m² de parcela edificable.

B3. Superficie ocupable de parcela edificable o coeficiente de ocupación

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

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de la parcela edificable, viniendo expresada en m².

C.- Condiciones de Forma y Buena Construcción

C1.- Tipos edificatorios

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

Los tipos admisibles son los siguientes:

Edificación entre medianerías.

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

Edificación aislada.

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

Edificación adosada o en hilera.

Construcción que posee una de sus caras unida a alguno o a ambos de los lindes parcelarios laterales,

con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

Edificación en manzana.

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

C2. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y la altura

Edificios con alineación obligatoria a vial

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

Edificios con frente a una sola vía: Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor o menor cota es igual o inferior a 1.50 m. la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre los extremos.

Si la diferencia de niveles es superior a 1.50 m., se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1.50 m., aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior y tomando como origen de las alturas la cota media en cada tramo.

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

Edificios con frentes a dos o más vías formando esquina: Se aplicarán las disposiciones del punto anterior, pudiendo resolver la esquina, por motivos compositivos volviendo la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable, o en su defecto 12 m.

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

Edificio con frentes a dos vías opuestas: Si la edificación se dispone de forma que cuente con espacio libre de parcela o de manzana interior, la altura se medirá en cada uno de los frentes de parcela con los criterios expresados para edificios con frente a una sola vía.

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

Si la edificación se alinea a los dos viales y no cuenta espacio libre de parcela interior, la altura se medirá desde la calle de cota más baja, salvo que las ordenanzas indiquen otra cosa se tomará la más baja, con un margen por encima de la máxima permitida de 0.5 m. si existen diferencia de cotas de como mínimo esta dimensión entre las dos calles. Si el fondo total supera la suma de los fondos respectivos a cada vial, la altura correspondiente a cada calle debe mantenerse hasta una profundidad proporcional a cada fondo máximo edificable.

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

Edificación en manzana: La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido para edificios lineados a vial.

Edificación aislada: Las cotas de referencia se atenderán a las siguientes reglas: La cota de referencia

es la de la cara superior pisable de la planta baja, que podrá establecerse con una variación máxima superior o inferior a noventa centímetros (0.90 m) con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos con pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir la condición antedicha.

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

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

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

Excepciones a esta condición que superen la altura máxima se podrán permitir, si se justifica mediante un Estudio de Detalle con ordenación de volúmenes de la parcela afectada, las parcelas colindantes y las que le dan frente por ambas calles y que el resultado mejore las condiciones de ordenación aquí expresadas en lo referente a coherencia compositiva e impacto visual desde todos los puntos de vista. En ningún caso se podrá superar la edificabilidad máxima permitida.

C3. Plantas bajo rasante

La altura libre de los sótanos no será inferior a 2.20 m.

La altura libre del semisótano no será inferior a 2.20 m. Se contabilizará como planta baja, si este borde superior del forjado se encuentra a más de un metro sobre la rasante.

C4. Cubierta de la edificación

Las cubiertas serán inclinadas con la pendiente que se establezca para la zona de ordenanza.

C5. Construcciones por encima de la Altura Máxima

Por encima de la altura máxima, sólo se permitirán: La cubierta del edificio y Chimeneas, casetones de cajas de escaleras o ascensores, depósitos y otras instalaciones cuya altura total no podrá sobrepasar un máximo de 2.70 m respecto a la cota de referencia en altura. Deberán tratarse para que armonicen con el resto del edificio.

C6. Paredes medianeras o contiguas

Las paredes medianeras o contiguas, al igual que todos los paramentos vistos, sea o no previsibles su ocultación futura, deberán tratarse con acabados de fachada.

Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o espacio público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles. Se podrán abrir huecos, balcones, miradores y decorarlas con materiales adecuados. Previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera, según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

Cuando por diferencia de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

En ciertos casos de impacto visual considerable para la estética urbana, el Ayuntamiento podrá ordenar la decoración, pintura u ornamentación pictórica de medianerías, como deberes inherentes a la propiedad del inmueble.

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

C7. Elementos salientes

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

C8. Espacios volados

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,00 m. de altura libre sobre la rasante de la acera, No se permitirán vuelos de ningún tipo en calles de menos de 3,50 metros de anchura, medidos entre las alineaciones enfrentadas en el punto medio de la fachada del solar sobre el que se pretenda actuar.

Según la relación de los vuelos con las alineaciones oficiales se distinguen dos posiciones:

1.-Vuelos sobre Dominio Privado: Son aquellos que en todas sus partes quedan dentro de la superficie ocupada de parcela o solar, diferenciándose:

- Vuelos dentro de la alineación exterior o de los retranqueos obligatorios del solar o parcela.
- Vuelos que salen de los retranqueos obligatorios, en cualquier planta, en este caso sus dimensiones y características se ajustarán a las de vuelo sobre Dominio Público.

2.- Vuelos sobre Dominio Público: Son aquellos que en todas o alguna de sus partes sobresalen de las alineaciones oficiales exteriores de la parcela y recaen a calle, plaza, paseo, zona verde o espacio libre público.

Según su forma de cerramiento y características volumétricas, se distinguen los siguientes espacios volados:

Balcón: Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada, de vuelo no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros, y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

a) **Balcones volados sobre el Dominio Público:** No podrán sobresalir más de 0,45 m sobre la alineación exterior y su longitud no podrá superar más de 0,40 m el ancho del vano. Asimismo los cierres y protecciones serán transparentes, formados por elementos de forja o hierro hasta una altura máxima de 1,20 m, quedan prohibidos los cerramientos de antepechos de fábrica o murete en cualquiera de las plantas. El borde exterior lateral o frontal (para el caso de edificios en esquina) del balcón no distará menos de 1,00 m de la línea divisoria de las propiedades

b) **Balcones volados sobre Dominio Privado:** las dimensiones y el diseño de elementos de cierre y protección serán libres, con las restricciones impuestas por las condiciones estéticas aplicables para cada zona de ordenanza. En caso de vistas rectas sobre otra propiedad ni los huecos ni el borde exterior del balcón distarán menos de 2 m del lindero.

Balconada: Es el saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven.

Cumplirán todos las especificaciones, descritas en el apartado anterior. Excepto en lo que se refiere a la longitud, aunque no podrá sobrepasar en más de 0,40 m de los vanos de los huecos de los extremos.

Cierro: Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el

exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura, y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja y en planta de piso no sobresaldrá más de 0,45 m. Cumpliendo en este caso las especificaciones dimensionales del apartado "Balcón".

Terrazas: Son los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones. No se permiten terrazas voladas sobre el Dominio Público o cuando vuelen por fuera de la alineación exterior o retranqueos obligatorios.

Mirador: Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga al exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en cuarenta (40) centímetros al ancho del vano, ni vuela más de diez (10) centímetros a partir de la barandilla o antepecho.

Cuerpos volados cerrados: Son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

Sólo se permiten cuerpos volados cerrados sobre Dominio Privado y sin sobrepasar las alineación exterior o retranqueo obligatorio.

La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de la superficie edificada en las siguientes proporciones:

| | |
|--|--------------|
| Cuerpos volados cerrados, terrazas y miradores | 100% |
| Terrazas | 50% |
| Balcones y balconadas | No computan. |

C.9. Soportales

Se entiende por soportal al volumen o espacio diáfano abierto en el frente de la edificación ocupando, al menos, la altura de la planta baja, cuya cubierta o techo se apoya en pilares, columnas o pies derechos y que se destina a uso público como acera o paso peatonal

El soportal se puede definir, respecto a las alineaciones exteriores de la edificación de dos formas:

- Como entrante o retranqueo voluntario, de la planta baja a partir de la alineación exterior de la propiedad, siempre sobre Dominio Privado.
- Como vuelo o saliente sobre el Dominio Público, avanzando con la línea o plano de fachada de la edificación, más allá de la alineación exterior de la parcela edificable, como cuerpo volado expresamente, y con las condiciones expresadas a continuación:

En La Garganta, sólo se permitirán soportales públicos voluntarios con retranqueo en la planta baja y/o superiores en sobre Dominio Privado, y en las tipologías adosadas, con la condiciones siguientes:

- Previamente a la solicitud de licencia se aportará un Estudio de Detalle, que incluya el perímetro de la actuación y los ámbitos colindantes.
- La actuación afectara a la totalidad de un ámbito urbanístico (manzana, tramo completo de calle etc.).
- No se dejarán al descubierto las paredes medianeras de las edificaciones preexistentes.
- La magnitud del entrante o retranqueo (max. 5 m.) será única y se mantendrá constante en todo el ámbito de la actuación, por tanto se convertirá en condicionante obligatorio en futuras actuaciones, dentro del mismo entorno. La anchura mínima del soportal en cualquier posición y salvo que en los planos de ordenación se indique otra cosa será de 3 m, medidos

perpendicularmente desde la alineación exterior de la parcela acabada hasta la cara exterior y acabada de los pilares extremos. La anchura libre mínima será de 2'60 m.

- Los materiales y acabados serán idénticos al resto de la fachada.
- El subsuelo del soportal podrá ocuparse por el sótano del edificio por debajo de la rasante, con la condición de que no queden respiraderos o lucernarios en el pavimento.
- El soportal tendrá como altura mínima la planta baja del edificio y en todo caso esta dimensión no será inferior a 2,80 m.
- El suelo o pavimento de la acera bajo todos los soportales enrasará obligatoriamente con la cota de la acera, resolviendo con rampas o escalones los cambios de rasantes que serán iguales a los que experimente la calle o plaza.
- La pavimentación del soportal y acera se hará con los materiales y diseño que señale el Ayuntamiento por cuenta de la propiedad.
- No se permiten los vuelos de marquesinas y balcones al interior del soportal.

C10. Porches

Es un espacio abierto en el frente de la edificación, formado como vuelo o saliente de esta o como un cuerpo adosado a esta o bien formado por un retranqueo de la planta baja.

Los porches de uso y dominio privado, computando como superficie ocupada y construida a todos sus efectos.

C11. Patios

Las condiciones de dimensión y superficie de los patios, serán las reguladas en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se establecen las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

C12. Acceso y portales

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

Los portones de garajes y corrales, de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máx. de 3,5 m.

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

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

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

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

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

Los accesos y espacios comunes deberán contar con una altura mínima de 2,50 m, y deberán contar con espacio suficiente para ubicar todos los servicios, obligatorios por la normativa sectorial: buzones, cuartos de contadores y cuartos de basuras.

C13. Escaleras

Las dimensiones mínima de las escaleras se establecerán conforme al artículo 1.2 del Decreto 195/1999 sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en viviendas de nueva construcción.

C14. Tratamiento de locales en planta baja

Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial cuando afecten a las plantas bajas de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas. No se otorgará Licencia de Primera Ocupación en tanto no esté concluida la fachada de la planta baja.

La composición de la planta baja se realizará de acuerdo con el resto de las plantas de la edificación, y especialmente el orden de huecos y macizos.

La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará al mismo tiempo que el resto de la edificación, siendo ello indispensable para la concesión de la Licencia de Primera Ocupación.

El cierre de seguridad de los locales comerciales se realizará preferentemente con persianas enrollables metálicas, no opacas, quedando situado el cilindro al interior del local.

C15. Cerramientos exteriores

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Todas las parcelas y solares deberán ser adecuadamente cerrados.
- Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán ser acordes con la edificación que delimitan y, en todo caso se atenderán lo que en lo referente a materiales y texturas se define para cada zona de ordenanza.
- Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades. Deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Los cierres de parcela con el espacio público tendrán el cerramiento opaco máximo y tratamiento que se establezca para cada una de las zonas de ordenanza.
 - Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados o vallados que no se ajusten a lo establecido por la presente Normativa.

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

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

C16. Construcciones auxiliares

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

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

C17. Instalaciones y elementos exteriores a los edificios

Las instalaciones exteriores de los edificios tales como depósitos de agua, depósitos de combustible líquidos o gaseosos, compresores, torres de refrigeración, vasos de expansión, armarios de contadores etc. deberán integrarse en la composición general del edificio y ocultadas las vistas posibles desde la vía pública.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas o instalación de toldos, el Ayuntamiento deberá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.

En edificios existentes no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos.

Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado fijados a las fachadas de los edificios y sobresaliendo del plano de estas.

Se prohíbe la colocación de antenas parabólicas en las fachadas o sujetas a rejas, barandillas o balaustradas de la fachada, debiendo estas instalarse en las cubiertas y sin que sean visibles desde la vía pública.

El Ayuntamiento de La Garganta, podrá denegar la ubicación de instalaciones exteriores sobre cubiertas o fachadas cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre el paisaje urbano o sobre la contemplación de monumentos o espacios de valor.

Igualmente se podrá denegar la ubicación de cajas y contadores de abastecimiento de agua, electricidad o cualquier otro servicio en las fachadas de los edificios cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre la imagen urbana.

Tít. 8. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Art.- 8.1. Ámbito de aplicación.

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

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

En lo referente al trazado y dimensiones no se podrán modificar las alineaciones y rasantes señaladas en los planos, ni se permitirá la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

Art.- 8.2. Red viaria en suelo urbano

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

8.2.1. Materiales y tratamiento de la urbanización.

A.-Sendas públicas para peatones. Viario peatonal.

Se atenderá en todo momento a los preceptos regulados por la Ley 8/97, de 18 de junio sobre Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Decreto 153/97 de 22 de diciembre, por el que se lleva a cabo su desarrollo reglamentario. En concreto se atenderán a las Normas Técnicas U.I. de dicho Reglamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán

disponerse zonas restringidas para vegetación con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con materiales naturales, cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito o piedras naturales.

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

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

B.- Calles de coexistencia.

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

Se cumplirán las Normas Técnicas U.I.2. (Itinerarios Mixtos adaptados) del Reglamento que desarrolla la Ley 8/97 de Promoción la Accesibilidad en Extremadura.

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

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

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

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalados para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

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

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

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

Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a ciento cincuenta (150) centímetros, en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito: calzada y acera, se situarán en el mismo plano.

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

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

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

8.2.2. Vados permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje

de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho 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.

8.2.3. Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y en los espacios libres, es decir siempre en áreas de uso y dominio públicos.

8.2.4. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal sujeto a las fachadas o mediante farolas en la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

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

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

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

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

8.2.5. Alcorques.

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

En las calles de anchura entre alineaciones iguales o superiores a 9m, deberá disponerse la plantación de hileras de arbolado, a ambos lados, separados entre sí un máximo de 20 m. En Plazas, parques jardines y demás espacios libres deberán disponerse la plantación de un árbol por cada 50 m² de superficie.

8.2.6. Aparcamientos públicos no anexos a viario.

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

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

Art.- 8.3. Red viaria en suelo no urbanizable.

8.3.1. Limitaciones de Uso y Propiedad.

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

De acuerdo con esta legislación se establecen las siguientes limitaciones a la propiedad: ZONA DE

DOMINIO PÚBLICO; ZONA DE SERVIDUMBRE; ZONA DE AFECCIÓN. Así como la LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN.

Zona de Dominio Público: terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno a ambos lados de la misma de 8 metros en autopistas, autovías y vías rápidas; y de 3 metros en las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

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

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

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

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

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

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

8.3.2. Caminos.

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

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

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

Tratamiento de caminos en el suelo no urbanizable:

Ancho de pista afecta, mínimo 4,5 m; comprendiendo:

- Pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1.5 m
- Banda de rodadura con tratamiento adecuado, de 3 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.)

Art. 8.4. Otras infraestructuras.**8.4.1. Gasoductos**

Según resolución por el Ministerio de Industria y Energía de fecha 4 de julio de 1997 (B.O.E. de 7 de agosto de 1997) se establecen una serie de limitaciones, al dominio indispensables para garantizar la vigilancia y seguridad de las instalaciones de gasoductos.

En una franja de terreno de 4 m de ancho a lo largo de la traza del gasoducto, y de límites equidistantes al eje del mismo, no podrán realizarse los trabajos de arado, cava o análogos en una profundidad superior a 50 cm, ni se podrán plantar árboles o arbustos de tallo alto.

En una distancia de 10 m a uno y otro lado del eje del trazado del gasoducto no podrán levantarse edificaciones o construcciones de cualquier tipo aunque tengan el carácter de provisional o temporal, ni de efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación o reparaciones necesarias, en su caso del gasoducto y sus elementos anejos. En casos especiales, cuando razones muy justificadas establezcan la necesidad de edificar o efectuar cualquier tipo de obra dentro de la distancia señalada, podrá la Dirección Provincial del Ministerio de Industria y Energía de Cáceres autorizar la edificación o construcción a petición de la parte interesada y previo informe de la empresa concesionaria del gasoducto y consulta de los organismos que considere conveniente, para garantizar que la edificación o construcción no perturbará la seguridad del gasoducto ni su vigilancia conservación y reparaciones.

8.4.2. Cables de conexión y elementos dispersores de la protección catódica

En una franja de terreno de 2 m de ancho a cada de los ejes por donde discurrirán enterrados los cables de conexión y elementos dispersores de protección catódica, no podrán realizarse trabajos de arado, cava u otros análogos a una profundidad superior a 50 cm, así como tampoco plantar árboles o arbustos de raíz profunda ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo aunque tengan carácter provisional o temporal en dicha franja de terrenos (2m a cada lado del eje de las instalaciones) o efectuar acto alguno de que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento la vigilancia, conservación o reparaciones necesarias.

8.4.3. Líneas eléctricas de Alta Tensión

En una franja de terreno de 15 m de ancho centrada en el eje a la línea de postes del tendido, no podrán levantarse edificaciones o construcciones de ningún tipo o efectuar acto alguno que pueda dañar su buen funcionamiento. Tampoco se podrán plantar árboles con altura máxima superior a 4m ni a una distancia inferior tres metros del eje de la línea de postes del tendido eléctrico.

Art. 8.5. 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, en la observación y contemplación.

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

8.5.1. Delimitación

La delimitación de los espacios libres vendrá marcadas en los planos de ordenación o bien señalada en las Ordenanzas de Edificación específicas.

8.5.2. Topografía.

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

8.5.3. Materiales y tratamiento de la urbanización.**A.- Plazas.**

Son aquellos espacios libres interiores al núcleo urbano de tratamiento combinado de pavimento duro y blando, aterrado, ajardinado y arbolado.

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

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

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

B.- Parques y jardines.

Son aquellos espacios libres, de pavimento blando, aterrado y ajardinado.

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

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

C.- Bandas peatonales anexas a viario

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

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

D.- Dotaciones deportivas al aire libre

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

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

8.5.4. Arbolado.

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

En el caso de no disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor de 1 m³. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la

excavación será de 0,60 m.

Los árboles existentes en los espacios libres deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar alguno de los ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser inmediatamente repuesta.

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

8.5.5. Infraestructuras

Las redes de abastecimiento se adecuarán a lo señalado en el artículo 8.9. 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.

Art.- 8.6. Dotaciones y servicios públicos

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

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

Art.- 8.7. Otras condiciones de equipamiento

8.7.1. Aparcamientos

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

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privativos mediante alguna de las soluciones siguientes: En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o en el interior del edificio y En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable. 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 la plantación de arbolado.

8.7.2. Seguridad

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

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

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

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior

no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

8.7.3. Vegetación.

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

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

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

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

Art.- 8.8. Bases de calculo para las redes

8.8.1. Alumbrado público

Las lámparas a utilizar serán las que determine el Ayuntamiento en cada caso, con el acuerdo de resolución de aprobación del proyecto en el que se incluya la instalación de alumbrado.

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

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

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

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

8.8.2. Suministro de energía.

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

SECTOR RESIDENCIAL:

| Núm acometidas | Coefficientes de simultaneidad |
|----------------|--------------------------------|
| 1 | 1 |
| 2 | 0,95 |
| 3 | 0,90 |

| | |
|---|------|
| 4 | 0,85 |
| 5 | 0,80 |
| 6 | 0,75 |
| 7 | 0,70 |

SECTOR AGROPECUARIO:

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

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

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

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

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

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

8.8.3. Abastecimiento de agua potable.**Pozos**

Cuando el suministro domiciliario de agua no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización de la Dirección General de Sanidad, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como el compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de forma que cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 18 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de Marzo) y en el Decreto 30/89, de 4 de abril, de la Consejería de Sanidad y Consumo de la Junta de Extremadura, en el que se regula la fluoración de aguas potables de consumo público.

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

Piscinas

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

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

8.8.4. Red de distribución urbana de agua

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

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

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

8.8.5. Red de evacuación.

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

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

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

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

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrá utilizarse el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno.

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

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

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

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

En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las aguas residuales deberá incorporar depuración individual o compartida. Admitiéndose las fosas sépticas, 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 por dos compartimentos, de las proporciones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, y ocho veces en volumen) accesibles a través de tapas

superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

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

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

Tít. 9.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Art.- 9.1. Alcance y contenido.

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

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

- A.- Protección medio-ambiental, ecológico y de los niveles de confort.
- B.- Protección paisajística y de la escena urbana.

9.1.1. Responsabilidades

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

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

Art.- 9.2. Protección medioambiental

9.2.1. Protección y medio ambiente.

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

Se refieren a los siguientes extremos:

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

9.2.2. Vertidos sólidos (basuras).

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

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

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

B.- Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por

el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Junta de Extremadura, Planes Sectoriales, Ley 42/1.975, de la Jefatura de Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/86 de 13 de Junio que lo modifica.

Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para un vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal como establece la Ley 20/1.986 de 14 de Mayo.

9.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1.961 "Reglamento de Actividades Molestas Insalubres y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de Marzo de 1963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1.980.

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

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

9.2.4. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas todas las emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a lo establecido en el Decreto 833/1.975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y el posterior desarrollo, en el Decreto 2414/1.961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1.976.

9.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma básica de la edificación NBE-CA-88 CONDICIONES ACÚSTICAS DE LOS EDIFICIOS, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y el Decreto 19/97 de 4 de febrero de REGLAMENTO DE RUIDOS Y VIBRACIONES para la Comunidad Autónoma de Extremadura.

9.2.6. Protección contra incendios.

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

9.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde por su reglamentación sectorial aplicable.

Art.- 9.3. Protección paisajística y de la escena urbana.**9.3.1. Protección del perfil del núcleo.**

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

9.3.2. Protección del paisaje.

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

- A.- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- B.- Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- C.- Protección de plantaciones y masas forestales.
- D.- Protección de caminos de acceso, cañadas, cordeles, veredas etc.

9.3.3. Conservación de los espacios libres.

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

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

9.3.4. Cierres de parcela

Las características constructivas de los cierres de solares y parcelas, en general serán las especificadas en el capítulo correspondiente para categoría de suelo o área de ordenanza donde vayan a instalarse.

Los propietarios de solares y parcelas con frente a vías o espacios públicos tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo máximo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial.

9.3.5. Señalización del tráfico.

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

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

9.3.6. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios

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

Se prohíben los elementos de recepción de señales: (antenas) ya sean convencionales o parabólicas, fijadas a los huecos de las fachadas o sujetas en las carpinterías o elementos de protección, estas antenas deberán disponerse en la cubierta del edificio, y en lo posible en las zonas de esta que no sean perceptibles desde la vía pública. Cumpliendo además el resto de los preceptos señalados en la legislación específica aplicable sobre actividad, servicio e instalación de equipos y sistemas de telecomunicación.

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

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

9.3.8. Servidumbres urbanas.

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

9.3.9. Anuncios publicitarios.

Se prohíbe expresamente:

- A.-** La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías del inmueble, aunque fuese temporalmente.
- B.-** La publicidad acústica.

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

- 1.- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogadas o consideradas de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en el que se ubiquen, permitiéndose únicamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
- 2.- Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su aspecto original y con materiales que no alteren sus características y las del entorno.
- 3.- Se prohíbe la fijación de anuncios luminosos mediante soportes o bastidores exentos, en las vías públicas, jardines o parques públicos y en elementos constructivos como vallas, cornisas o tejados, isletas de tráfico, excepto aquellas que afecten a la información de servicios de interés público.
- 4.- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o rehabilitación; salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- 5.- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico u otros análogos de la vía pública.
- 6.- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines provisionales y excepcionales como: elecciones a cargos públicos, fiestas, ferias, exposiciones y manifestaciones etc. El Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales circunstancialmente durante el tiempo que dure el acontecimiento.

La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas, quedarán desde la entrada en vigor de las mismas "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalaciones sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la supresión se impusiese antes de la fecha de caducidad de

la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

Art.- 9.4. Atenuación de impactos negativos

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

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

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

A.- Las operaciones de demolición y nueva planta conllevarán la eliminación total de los volúmenes fuera de ordenación y su sustitución por otros acordes con la normativa vigente.

B.- Las operaciones de reforma intensa, reestructuración, consolidación general, recuperación; implicarán la eliminación de todos los elementos fuera de ordenación detectados (volúmenes, cuerpos salientes, alturas, acabados, etc.).

C.- Las reparaciones de fachada, revocos o enlucidos exteriores conllevarán la eliminación de todos los elementos inconvenientes en las fachadas (cuerpos salientes, materiales, colores, texturas, fábricas o anuncios) fuera de ordenación.

D.- Los retejados y sustituciones parciales o totales de las cubriciones traerán consigo la eliminación de materiales, texturas y colores improcedentes.

E.- Las sustituciones de carpintería exterior conllevarán la eliminación de materiales, color o morfología improcedentes en cualquier elemento de carpintería exterior y la obligación de homogeneización de las carpinterías.

F.- El saneamiento estructural o atirantado parcial de la estructura de la cubierta conllevará además de lo dispuesto en el apartado E, la eliminación de inclinaciones excesivas faldones partidos o cualquier otro elemento morfológico fuera de ordenación.

Art.- 9.5. Protección de yacimientos arqueológicos.

9.5.1. Condiciones genéricas.

Cuando se realicen obras de nueva planta, movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización, edificación o cualquier actuación que afecte a cotas bajo rasante, en el caso que se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos se actuará a los efectos conforme lo indicado en los artículos 54 y 55 de la Ley 2/99 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

9.5.2. Medidas cautelares o precautorias

En aquellas áreas en la cual existan o se presuman restos arqueológicos, las operaciones de desarrollo, urbanización, edificación y en general aquellos proyectos que afecten al subsuelo deberán ir precedidas de la investigación pertinente supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural. Las obras de excavación darán lugar a un informe arqueológico competente.

En el caso de no ser hallados restos arqueológicos, la continuación de las obras será según el proyecto que acompaña a la solicitud de licencia.

En el caso de hallar restos se detendrán las obras, a la espera de la evolución de la importancia de los mismos, estableciéndose las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor. Una vez estudiados y documentados se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 m.

En caso de aparecer restos y permitirse las obras en las condiciones que dictamine la Dirección General del

Patrimonio, será preceptivamente necesario, dejar los restos hallados (sí su importancia es suficiente a

juicio del equipo investigador) al descubierto, y en zonas accesibles al público.

El Ayuntamiento a instancias de la Dirección General de Patrimonio podrá proceder a la expropiación de la finca, si los restos hallados lo aconsejan, declarándolos bienes de interés público.

Tít. 10.-RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 10.1. Ámbito de aplicación y categorías.

10.1.1. Clasificación del Suelo No Urbanizable.

Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo No Urbanizable aquel cuyos valores ecológicos, paisajísticos, productivos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser preservados activamente del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento, en aplicación estricta del artículo 9 de la Ley 6/98, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

La delimitación que refleja el Plano de Clasificación del Suelo del territorio municipal, tiene por objeto la definición de un conjunto de superficies homogéneas en cuanto a su potencial ecológico, económico o paisajístico. Estas áreas han de permitir en esta etapa, la clasificación urbanística del suelo en función del grado de protección necesario para preservar o incrementar sus valores intrínsecos.

10.1.2. Categorías en Suelo No Urbanizable.

El Suelo No Urbanizable se clasifica en función de sus características, del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos.

Se distinguen, dos grandes categorías dentro del Suelo No Urbanizable:

- **Suelo No Urbanizable Común**
- **Suelo No Urbanizable Protegido.**

1.- Suelo No Urbanizable Común

| | |
|---------------|--|
| Categoría.- I | Áreas en proximidad con las zonas de expansión urbanística |
|---------------|--|

2.- Suelo No Urbanizable Protegido

| | | |
|-----------------|--|--|
| Categoría.- I | Suelo No Urbanizable con Protección Natural. | Alta protección Ecológica y Paisajística |
| Categoría.- II | Suelo No Urbanizable con Protección Estructural | Agrícola Ganadero |
| Categoría.- III | Suelo No Urbanizable de Protección por Afecciones Específicas | Aguas |
| | | Infraestructuras |
| | | Vías Pecuarias |

10.1.3. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre aguas, infraestructuras, carreteras, patrimonio histórico artístico y declaración de Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), medio ambiente, navegación aérea, etc.

10.1.4. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

10.1.5. Actuaciones especiales en Suelo No Urbanizable.

En Suelo No Urbanizable, y con independencia de la categoría de suelo de que se trate, sólo se propondrán operaciones especiales relativas al acondicionamiento del medio natural.

10.1.6. Infraestructuras territoriales.

1.- En el Plano de Clasificación del Suelo, se definen las infraestructuras básicas del territorio que total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

2.- Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en estas Normas para las instalaciones declaradas de interés público.

3.- Cuando la obra se promueva por un Órgano Administrativo o Entidad de Derecho Público, y el grado definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite ordinario.

Art. 10.2. Régimen del suelo no urbanizable.

10.2.1. Conceptos.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico alguno. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre este impongan estas Normas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas no darán lugar a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva o no constituyesen una enajenación y expropiación forzosa del dominio, como es el caso de los Sistemas Generales de comunicaciones, dotaciones o equipamiento públicos que exijan la ocupación física del suelo.

10.2.2. Régimen de autorizaciones

Estas normas subsidiarias para cada categoría de Suelo No Urbanizable, distinguirán entre:

Actividades y usos permitidos: Son aquellos que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de suelo. No precisan autorización de la Comisión de Urbanismo y Ord. Del territorio, sin perjuicio de que deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o Administraciones.

Actividades y usos autorizables: Son compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de Suelo No Urbanizable, pero para su ejercicio o instauración requieren autorización urbanística previa por parte de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o Administraciones.

En general no están sujetos al otorgamiento de licencia municipal los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

10.2.3. Normativa concurrente.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su existencia.

10.2.4. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística

A.- Tramitación de la autorización. El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acompañando el preceptivo informe de la Corporación, con indicación de si se esta se ajusta al Planeamiento. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Comisión.

Si se trata de una instalación de interés público, el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés público de la instalación para el municipio.

B.- Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación de solicitud mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

1.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones siguientes:

a.- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que desarrolla o se proyecte desarrollar en la finca.

b.- Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbre y cargas.

c.- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cobertura y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de estas edificaciones, deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalaciones de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

2.- Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores, y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de aguas, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3.- Plano de situación de la finca con delimitación de esta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de Clasificación del Suelo de estas normas.

4.- Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5000. De no ser este plano el del catastro de rústica como documentación complementaria.

5.- Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste, propietario, superficie y linderos.

C. Con carácter particular:

1.- Si se trata de una instalación de interés público se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2.- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

3.- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se genera riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del artículo 10.6.

4.- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente o la de Vivienda, Urbanismo y Transportes, podrán solicitar al interesado la aportación de documentación adicional relativa a: la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

D. Licencia de obras y proyecto técnico.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Junta de Extremadura, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

Art. 10.3. Planeamiento de desarrollo**10.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.**

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el artículo 5.3.2. de esta normativa.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructura básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas o de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés público cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

10.3.2. Determinaciones.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en estas Normas.

Art. 10.4. Estudios de impacto ambiental.**10.4.1. Oportunidad.**

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesario estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, de Directrices de la C.E.E. sobre Evaluación de Impacto Ambiental y Real Decreto 1131/88 por el que se aprueba su desarrollo reglamentario, y la normativa autonómica al respecto: Decreto 45/91 de 16 de abril de medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura o la Ley 8/98, de 26 de junio de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura.

10.4.2. Fines.

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán verse por las alteraciones en el medio natural causados por una o varias de las siguientes cuestiones:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio natural.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

10.4.3. Actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental

Deberán someterse a los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental detallado o

simplificado los proyectos, obras, actividades públicas o privadas detallados en el Decreto 45/91 de 16 de abril sobre Medidas de protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura, independientemente de la clasificación del suelo donde se ubiquen.

10.4.4. Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al esquema básico, propuesto en el Decreto 45/91 de 16 de abril sobre Medidas de protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura, con especial incidencia en los siguientes aspectos:

1.- IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTO.

En donde se definirá el estado previo a la operación, en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental, como de tipo social, urbano, económico, etc.

2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO. Donde se efectúa un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3.- ENFRENTAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO Y DEL PROYECTO. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4.- VALORACIÓN DE LAS ALTERACIONES. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

5.- MEDIDAS CORRECTORAS. Se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a modificaciones del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente o a la de Vivienda, Urbanismo y Transportes.

10.4.5. Resolución.

A la vista de dicho Estudio, el órgano administrativo competente de la Junta de Extremadura resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

Art. 10.5. Segregaciones o divisiones rústicas.

10.5.1. Concepto de Segregación.

Se entiende por segregación a efectos de esta normativa, todo acto de división material de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

10.5.2. Carácter rústico.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Legislación Agraria.

No se podrá efectuar ninguna fragmentación o división material de una finca que amparándose en la unidad mínima de cultivo, sea ocupada por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o presenten indicios de pretender su conversión en parcelas urbanísticas encubiertas.

Según el Decreto 46/97, de 22 de abril de la Consejería de Agricultura y Comercio, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La Garganta, se integra en el Grupo 2º.- " *Zona de Montaña* ", con las siguientes extensiones:

| | |
|----------------|--------------------------------------|
| MONTE Y PASTOS | 10,00 Has. (100.000 m ²) |
| CULTIVO | 0,75 Has (7.500 m ²) |

El artículo 2º de este mismo Decreto, establece que la condición de cultivo se acreditará mediante informe de la Consejería de Agricultura y Comercio.

No obstante, excepcionalmente se podrán segregar parcelas de superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:

- 1.- Cuando se pretenda instalar en la parcela segregada algún tipo de infraestructura básica o Sistema General.
- 2.- Las excepciones recogidas en el Artículo 25 de la ley 19/95, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias:
 - A.- Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de los propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca matriz como la colindante, no resulten de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.
 - B.- Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista por la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción en el plazo que establezca la correspondiente licencia.
 - C.- Si es consecuencia la división o segregación del derecho a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.
 - D.- Si la división o segregación se produce por causa de expropiación forzosa.

La Unidad Mínima de Cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible de ser edificada, que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable de las presentes Normas Subsidiarias, con total independencia de que el suelo sea de secano o regadío.

La concurrencia de la legislación sectorial agraria sobre el suelo clasificado como No Urbanizable, en cuanto a la fijación eventual de unidades mínimas de cultivo, no vincula a la delimitación del derecho de propiedad para el ejercicio de las facultades de edificación que vienen reguladas por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas dictados por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

En conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria, deberán ser respetadas como mínimas e indivisibles para los fines agrarios que les son propios, y a sus meros efectos registrales y civiles en las transferencias de propiedad.

Las mínimas superficies de suelo susceptibles de ser edificadas o en las que se realicen construcciones o instalaciones en cada zona de Suelo No Urbanizable están señaladas en estas Normas Subsidiarias

10.5.3. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

Por la propia naturaleza del Suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística, art 20.2 Ley 6/98, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos, una de las siguientes manifestaciones:

- 1.- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por estas Normas a la categoría de suelo de que se trate.
- 2.- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfálticas o compactadas con ancho de rodadura superior a 2 m.
- 3.- Disponer de servicios de abastecimiento de agua o de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cuales quiera de estos servicios discurran por espacios comunales.
- 4.- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.
- 5.- Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para el suelo de que se trate.
- 6.- Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.
- 7.- Tener construidas o proyectadas edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pueda solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que de origen.

10.5.4. Licencia Municipal y Autorización Urbanística Previa.

Las segregaciones o divisiones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberá justificarse el cumplimiento de la normativa aplicable, tanto de naturaleza urbanística como la legislación sectorial agraria, tanto de la finca matriz como de las segregadas.

10.5.5. Documentación de la solicitud de licencia y calificación urbanística.

La calificación se interesará de la Consejería correspondiente de la Junta de Extremadura por parte del Ayuntamiento de La Garganta y antes de proceder a instrucción municipal alguna, mediante la remisión de una copia de la solicitud y de un ejemplar del proyecto técnico y la restante documentación exigible. El requerimiento municipal de la calificación suspenderá el transcurso del plazo máximo legal para el otorgamiento expreso de la licencia durante los tres meses siguientes a su registro de entrada en la Consejería o hasta la comunicación de resolución expresa si ésta fuera anterior. El transcurso del indicado plazo sin notificación de resolución alguna solo podrá entenderse, tanto por el interesado como por el Municipio del que penda el procedimiento de otorgamiento de la licencia, en sentido desestimatorio de la calificación interesada. El procedimiento para la calificación urbanística deberá integrar la evaluación del impacto ambiental que sea preceptiva y comprender trámite de información pública por plazo de veinte días.

B.- Documentación de la solicitud de autorización: La documentación de solicitud mínima, por duplicado, anexa a la solicitud de calificación será la siguiente:

1.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones siguientes:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que desarrolla o se proyecte desarrollar en la finca.
- Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbre y cargas.
- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cobertura y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de estas edificaciones, deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalaciones de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

2.- Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores, y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se fijará la parte proporcional de terrenos que deban ser objeto de reforestación y el Plan de Restauración para la corrección de los efectos derivados de la actividad.

Se describirán asimismo, las soluciones de acceso, abastecimiento de aguas, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan

innecesario.

Se concretará la cesión de terrenos al Ayuntamiento o el canon sustitutivo cuando este sea aplicable.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3.- Plano de situación de la finca con delimitación de esta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de Clasificación del Suelo de este Plan General.

4.- Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000 en caso de no ser este plano, se aportará, el del catastro de rústica como documentación complementaria.

5.- Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste, propietario, superficie y linderos.

C.- Con carácter particular:

- Si se trata de una instalación de interés público se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.
- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se genera riesgo de formación de núcleo de población
- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.
- De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Junta de Extremadura, podrán solicitar al interesado la aportación de documentación adicional relativa a: la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

D.- Licencia de obras y proyecto técnico

Una vez otorgada la Calificación Urbanística por la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

10.5.6. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultasen fuera de ordenación según las determinaciones de estas Normas.

10.5.7. Licencia y autorizaciones anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una segregación o división rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaran incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencias anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones basándose en las cuales fue autorizada anteriormente otra segregación o división.

10.5.8. Protección del Dominio Público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, camino, carretera, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que previamente a la autorización se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

10.5.9. Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

Art. 10.6. Núcleo de población.

10.6.1. Concepto.

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las

demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes: agua, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica, y sistema de accesos viarios, que son características de áreas urbanas consolidadas.

10.6.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

1.- Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada categoría de suelo establecen las Normas Subsidiarias.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal.

2.- Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presume alguna de las siguientes condiciones:

- A.- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.
- B.- Cuando se de alguna de las condiciones establecidas en el art. 10.5.3. sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.
- C.- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.
- D.- Por la sucesiva alineación de tres o más edificios a una distancia inferior a 50 m unos de otros, a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no este prevista la concentración de actividades en estas Normas.
- E.- Cuando se supere una cuantía de 2 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 150 m de diámetro.

Art. 10.7. Régimen de usos.

10.7.1. Actividades y Usos en Suelo No Urbanizable

Las actividades y usos emplazados sobre Suelo No Urbanizable y regulados por estas Normas Subsidiarias, son los siguientes:

Actividades y usos no constructivos:

- 1.- Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimiento de tierras: actividades extractivas, dragados y rectificación de cauces, aperturas de caminos etc.
- 2.- Acciones sobre el suelo o subsuelo que no impliquen movimiento de tierras: agropecuario, pastoreo etc.
- 3.- Acciones sobre el arbolado: aprovechamiento de leña o madera, repoblamientos, tratamientos fitosanitarios etc.
- 4.- Actividades de ocio ligado al medio natural

Actividades y usos constructivos:

- 1.- Vivienda
- 2.- Construcciones e instalaciones agrícolas y ganaderas.
- 3.- Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- 4.- Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones y servicios que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable: hoteles rurales, escuelas agrarias, residencias para mayores, centros de rehabilitación, cementerios y construcciones deportivas o de ocio.
- 5.- Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable (contarán con declaración previa de interés público).

La asimilación de actividades y usos, no enunciados de forma expresa se realizará teniendo en cuenta la compatibilidad de dicho uso o actividad con los objetivos del régimen de protección del espacio donde vayan a asentarse.

10.7.2. Actividades y Usos prohibidos e incompatibles en Suelo No Urbanizable

Quedan prohibidas las acciones u omisiones en el Suelo No Urbanizable, que impliquen:

- 1.- Incremento de erosión o pérdida de la calidad de los suelos
- 2.- Destrucción de las masas arbóreas.
- 3.- Destrucción o contaminación de las zonas húmedas y su entorno próximo, sin perjuicio de lo

contemplado en la legislación de aguas.

- 4.- Vertido y abandono de residuos u otros desperdicios fuera de los lugares autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos.

Art. 10.8. Condiciones de las edificaciones para las actividades y usos constructivos permitidos o autorizables.

En todo el Suelo No Urbanizable, no se podrán realizar otras construcciones o instalaciones que las siguientes:

- 1.- Las destinadas a explotaciones agrarias, ganaderas, forestales o mineras, que guarden estrecha vinculación con la naturaleza, destino y carácter de explotación.
- 2.- Las necesariamente vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras o servicios públicos.

Sin embargo podrán autorizarse potestativamente las siguientes edificaciones o instalaciones:

- A.- Declaradas previamente de Interés Público y que hubiesen de emplazarse necesariamente en el medio rural, únicamente en las zonas donde no se prohíban expresamente por estas Normas.
- B.- Industrias nocivas o peligrosas necesariamente alejadas de la población, en lugares donde el planeamiento lo autorizase o donde no lo prohiba expresamente, y previa declaración expresa de su interés público.
- C.- Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde, por aplicación del artículo 10.6 precedente, no exista la posibilidad de formación un núcleo de población.

10.8.1. Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos autorizados en Suelo No Urbanizable

- A.- No podrán realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- B.- Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural.
- C.- Si el conjunto de edificaciones sobre una misma parcela supera los 1.000 m³ de volumen construidos, previamente a la concesión de licencia municipal, se deberá aprobar el correspondiente Estudio de Evaluación Ambiental.

1.- Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Los saneamientos y los servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio, solicitar al promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

2.- Construcciones existentes

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y del Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca en tanto no se subsane.

Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en el Capítulo 9: Normas Generales de Protección.

3.- Cerramientos.

Los cerramientos de los recintos que contengan construcciones, se realizarán mediante setos, muros de fábrica o mampostería o malla metálica. La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso una altura de 1,50 m. prohibiéndose expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión natural o el arrastre de tierras. Cualquier otro tipo de cerramiento especial requerirá autorización expresa de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, de la Junta de Extremadura.

4.- Condiciones estéticas.

Toda edificación o instalación cuidará al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, tales como edificios de vivienda colectiva, naves o edificios que presenten paredes medianeras etc.

Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con el empleo en ellos de las formas y materiales que menos impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona y los que favorezcan en mayor medida su integración en el entorno.

Se prohíbe la utilización de los siguientes materiales y acabados:

- A.-** Bloques de hormigón sin revocar. Excepto aquellas calidades de bloques especialmente diseñadas para cara vista.
- B.-** Materiales brillantes o reflectantes para cualquier revestimiento exterior
- C.-** Ladrillos no aptos para cara vista, sin revocar.
- D.-** Fibrocemento en su color como material de cobertura o cerramiento.
- E.-** Chapas metálicas en su color y texturas metálicas como material de cobertura o cerramiento.
- F.-** Revocos con mortero de cemento en su color.

Las tonalidades autorizadas en cubierta y paramentos serán las siguientes:

- Cubierta: tonos rojizos
- Paramentos: Blancos, gris claro, ocre, tonos terrosos.

5.- Carteles de publicidad

Sólo se permitirá la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de carreteras, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m.

6.- Condiciones específicas

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos competentes de la Junta de Extremadura para la autorización urbanística, dictar normas e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores

medioambientales

Será conveniente la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones para atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que en el análisis paisajístico y ecológico se aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

10.8.2. Regulación pormenorizada de las construcciones en Suelo No Urbanizable

A.- Vivienda unifamiliar

En el caso de viviendas unifamiliares, cumplirán además de las condiciones comunes enumeradas en el punto anterior, las siguientes condicionantes estéticas:

1.- FACHADAS

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Los materiales a cara vista permitidos sólo serán los realizados mediante **Piedra del lugar, en mampostería tosca o concertada**.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes o rugosas mediante proyectados o picados.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo a cara vista, en todas sus variedades y calidades
- Bloques de hormigón o Termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.
- Aplacados cerámicos y vitrificados.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores terrosos o arenosos etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc, cobre o chapa metálica, prohibiéndose expresamente el fibrocemento y plásticos.

2.- CUBIERTAS

Las cubiertas de la edificación tenderán a definir espacios convexos, no se permitirán soluciones de planos de cubierta que delimiten un espacio cóncavo o tejados invertidos.

No se permitirán caballetes de cubierta partidos o quebrados a lo largo de la línea de cumbrera, cuando la diferencia de niveles pueda salvarse más adecuadamente con una solución continua del caballete o cumbrera. Se procurará salvo casos muy justificados que la pendiente de todos los planos de cubierta sea la misma, evitando cubiertas quebradas.

Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre, pero la altura total al punto más alto de la cumbrera no debe sobrepasar los 10,5 m. de altura. La inclinación máxima de los faldones de las cubiertas inclinadas será de 35°.

Cuando se dejen patios interiores de parcela cerrados se tenderá a verter sobre ellos las cuatro aguas de los tejados que lo define o limitan, de forma que se garantice el máximo soleamiento interior al ser menor la altura de los paramentos que lo circundan.

No se permitirá que en el plano vertical de cualquiera de los frentes de las fachadas o retranqueos que definen el volumen del edificio aparezcan mayor número de plantas a las alturas autorizadas o alturas superiores a 1 m entre la cara superior del forjado de la última planta y la altura máxima de cornisa del mismo.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

La cobertura se realizará con **teja cerámica**, bien de tipo árabe (con canal y cobija independientes) o teja mixta (con canal y cobija unidas).

El color será **rojizo terroso**, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento en cualquier terminación.
- Tela asfáltica tratada para uso de exteriores,
- Chapas lacadas y demás recubrimientos metálicos.

3.- PROTECCIONES Y CARPINTERÍAS

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales:

Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo. Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno. Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el aluminio anodizado en bronce, oro o plata. Para las rejas y barandillas se prohíben, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.

La rejería se realizará en forja o hierro. Se recomienda la utilización de madera pintada o barnizada, para la carpintería de acceso a los edificios. Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

B.- Construcciones e instalaciones agrícolas y ganaderas

1.- Casetas para el almacenamiento de aperos:

| |
|---|
| Su superficie no superará los 5 m ² . |
| Su altura máxima será una planta (4,5 m) |
| Se separarán un mínimo de 4 m. a todos los linderos. |
| Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno, sin faltar al ornato y decoro exigidos. |
| Parcela mínima existente para autorizar su construcción 2.500 m ² |

2.- Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas:

| |
|---|
| Su superficie construida no superará el 10% del total de la superficie de la finca. |
| Su altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate |
| Resolverán el aparcamiento de vehículos. |
| Parcela mínima existente para autorizar su edificación 5.000 m ² |

3.- Establos, granjas:

| |
|---|
| Su superficie construida no superará el 10% del total de la superficie de la finca. |
| Su altura máxima al alero o cornisa será de 7,5 m (l Planta). |
| Se separarán un mínimo de 5 m. de todos los linderos |
| La separación de otros lugares que originen presencia permanente de concentraciones de personas no será inferior a 500 m. |
| Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos. |

| |
|---|
| Parcela mínima existente para autorizar su edificación 5.000 m ² |
| Parcela mínima nueva para autorizar su edificación será la Unidad Mínima de Cultivo establecida por la Legislación Agraria. |

4.- Naves.

Son edificaciones destinadas al almacenamiento de productos, materiales o maquinaria agrícola; pueden ser anejas o separadas de la explotación agrícola y con una tipología característica: construcción de un solo cuerpo, con cubierta a dos aguas en una sola planta, con o sin cerramiento perimetral.

Cumplirán en todo caso las siguientes especificaciones:

| |
|--|
| No superarán en superficie de ocupación el 10% de la finca donde se asienten. |
| Se retranquearán 4 m. a todos los linderos. |
| Su altura máxima será 7,5 m. (I Planta) |
| Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno sin faltar al ornato y decoro exigibles |
| Parcela mínima existente para autorizar su edificación 2.500 m ² |

C.- Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

| |
|---|
| Se retranquearán 4 m a todos los linderos. |
| Su altura máxima permitida será 7,5 m (II plantas). |
| Dispondrán de al menos una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela. |
| No se establece parcela mínima para su edificación. |
| El entorno se tratara con arbolado autóctono. |
| En todo caso se deberá justificar la necesidad de la ubicación de las edificaciones, dentro de cada categoría del Suelo No Urbanizable. |

D.- Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones y servicios públicos que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable

| |
|---|
| Deberán contar previamente con Declaración de Interés Público. |
| Se retranquearán 4 m a todos los linderos. |
| Su altura máxima permitida será 7,5 m (II plantas). |
| Dispondrán de una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 m ² edificados. |
| No se establece parcela mínima para su edificación para el caso de dotaciones, equipamientos y servicios públicos, excepto para las actividades siguientes: Alojamientos Rurales, Campamentos Turísticos o Juveniles. |

Superficie mínima de la finca o parcela para las actividades reguladas:

| ACTIVIDAD | PARCELA MÍNIMA | COEF. EDIFICABILIDAD |
|------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| Alojamientos Rurales | 10.000 m ² | 0.1 m ² / m ² |
| Campamentos Turísticos o Juveniles | 25.000 m ² | 0.05 m ² / m ² |

E.- Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales

| |
|---|
| Deberán contar previamente con Declaración de Interés Público. |
| Se retranquearán 4 m. a todos los linderos. |
| Su altura máxima será de 9 m (II plantas) |
| Se establece un edificabilidad máxima de 0.3 m ² / m ² , para cuyo cálculo computarán todas las superficies construidas dentro de la finca. |
| Se dispondrá de una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 150 m ² , edificados. |
| Parcela mínima existente para autorizar una instalación de este tipo: 10.000 m ² . |

Tít. 11.- REGULACIÓN POR CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 11.1. SUELO PROTEGIDO; Suelo no urbanizable con Protección Natural.(Categoría I).

11.1.1. Definición

Se engloban dentro de esta categoría y nivel de protección aquellos terrenos que la ley 8/98 de 26 de

junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura, describe en sus artículos 15 y siguientes como Espacios naturales Protegidos, estén o no declarados como tales en el momento de aprobación de estas Normas Subsidiarias. El criterio imperante para su delimitación radica en la protección de los recursos ecológicos o paisajísticos, estos en su conjunto, constituyen valores patrimoniales fundamentales del mismo, ya sean por la extensión de sus bosques, por la facilidad de alteración de los ecosistemas. Por el grado de conservación de estas unidades ambientales y por la belleza de la misma que ofrece esta variabilidad paisajística. El propósito de su protección radica en el mantenimiento y preservación del ecosistema vegetal y faunístico que integra en sí mismo y como reliquia del bosque climático de la zona

11.1.2. Areas consideradas.

Se protege especialmente la totalidad del ámbito que esta unidad abarca, lo indicado en el Plano de Clasificación, en especial al sur del término municipal en las estribaciones de la Sierra de Béjar. También aparecen sometidos este grado de protección aquellos suelos que por ocupar posiciones topográficas relevantes desde el punto de vista estético merecen ser objetos de este tratamiento.

11.1.3. Usos y actividades permitidos

a) Actividades no constructivas

Se permiten todas las actividades no constructivas que no impliquen movimiento de tierras, así como las actividades de ocio ligadas al medio natural.

Podrá autorizarse la apertura de nuevas pistas y caminos así como las acciones sobre la vegetación: quema, aprovechamiento de leña o madera, repoblaciones, tratamientos etc.

b) Actividades constructivas

Podrán autorizarse:

- 1.- Vivienda.
- 2.- Construcciones agrícolas y ganaderas.
- 3.- Construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas.
- 4.- Equipamientos, Dotaciones y Servicios Públicos.

11.1.4. Condiciones de las construcciones

1.- Vivienda

Además de las condiciones expresadas en 10.8.2.-A, las viviendas autorizadas en la zona deberán cumplir las siguientes:

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE | 10 Hectáreas |
| DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS | 10 metros |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 250 m ² |
| ALTURA MÁXIMA | 4,5 m (I Planta) |

2.- Construcciones agrícolas y ganaderas

Además de las condiciones expresadas en 10.8.2.-B, las viviendas autorizadas en la zona deberán cumplir las siguientes

| | | |
|---|-----------------------|--------------------------------------|
| Casetas para el almacenamiento de aperos | No se permiten | |
| Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas | No se permiten | |
| Establos, granjas | PARCELA MÍNIMA | Unidad Mínima de Cultivo |
| | EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 0.05 m ² / m ² |
| | ALTURA MÁXIMA | 7.5 m (I Planta) |

| | |
|-------|---|
| Naves | Les son de aplicación las mismas condiciones del apartado anterior. |
|-------|---|

3.- Edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

Según epígrafe "C" del artículo 10.8.2

4.- Edificaciones vinculadas a equipamientos, dotaciones y servicios públicos

Según epígrafe "D" del artículo 10.8.2

Art. 11.2. SUELO PROTEGIDO; Suelo No Urbanizable con Protección Estructural. (Categoría II).

11.2.1. Definición.

Esta categoría la constituyen los suelos de calidad agrícola media, así como aquellos terrenos destinados a pastos para pastoreo de ganadería extensiva.

11.2.2. Áreas consideradas

Serán las que aparecen señaladas en los correspondientes Planos de Clasificación del Suelo del Término Municipal, escala 1/10.000.

11.2.3. Usos y actividades permitidos

a) Actividades no constructivas

Se permiten todas las actividades no constructivas que no impliquen movimiento de tierras, así como las actividades de ocio ligadas al medio natural.

Podrá autorizarse la apertura de nuevas pistas y caminos así como las acciones sobre la vegetación.

Asimismo se podrán autorizar actividades extractivas, cuando tales actividades resulten compatibles con las explotaciones agrícolas y ganaderas existentes.

b) Actividades constructivas

Podrán autorizarse:

- 1.- Vivienda.
- 2.- Construcciones agrícolas y ganaderas.
- 3.- Construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas.
- 4.- Equipamientos, Dotaciones y Servicios Públicos.
- 5.- Actividades industriales que deban desarrollarse en Suelo No Urbanizable.

11.2.4. Condiciones de las construcciones

1.- Vivienda

Según lo dispuesto en el art. 10.8.2.-A, y las siguientes condiciones:

| | |
|-----------------------------|--------------------------|
| PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE | Unidad Mínima de Cultivo |
| DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS | 10 metros |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 200 m ² |
| ALTURA MÁXIMA | 7,5 m (II Plantas) |

2.- Construcciones agrícolas y ganaderas

Según epígrafe "B" del artículo 10.8.2

3.- Edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

Según epígrafe "C" del artículo 10.8.2

4.- Edificaciones vinculadas a equipamientos, dotaciones y servicios públicos

Según epígrafe "D" del artículo 10.8.2

5.- Edificaciones vinculadas a Industrias

Según epígrafe "E" del artículo 10.8.2

Art. 11.3. SUELO PROTEGIDO Suelo No Urbanizable con Protección sujeto a Afecciones Específicas. (Categoría III).

11.3.1. Definición

Se incluyen en esta categoría los espacios ocupados por instalaciones e infraestructuras de dominio público o afectos, de acuerdo con la legislación vigente en cada materia, de circunstancias especiales por su naturaleza, ubicación o interés público.

11.3.2. Áreas consideradas

A.- Suelo No Urbanizable- Aguas.- Son los espacios definidos por la Ley de Aguas como cauces y alveos naturales, riberas y márgenes de las corrientes continuas o discontinuas de agua y como lecho o fondo de las lagunas y embalses, terrenos inundados y zonas húmedas. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de aguas, se establece para las corrientes de agua una zona de protección del cauce natural que se medirá a partir del límite del mismo y que tendrá en cada margen una dimensión de 5 m. En el caso de lagunas, embalses y zonas húmedas la zona de protección será de 50 m.

B.- Suelo No Urbanizable- Infraestructuras.- Son los espacios ocupados o afectos por infraestructuras existentes o previstas, de acuerdo con la legislación vigente, se trata pues, de las construcciones destinadas a comunicaciones, política hidráulica, abastecimiento de agua y saneamiento, a la protección de la naturaleza, política energética etc.

C.- Suelo No Urbanizable- Vías Pecuarias.- Son las rutas e itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el ganado, son bienes de naturaleza pública y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables. Se regulan por lo establecido en la Ley 3/1.995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y el Decreto 49/2000 de 8 de marzo, Reglamento de Vías Pecuarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el decreto 101/2000, de 2 de mayo, por el que se aprueba la clasificación de vías pecuarias en el término municipal de La Garganta.

11.3.3. Usos o actividades permitidos o autorizables

A.- Suelo No Urbanizable - Aguas

A1.- Actividades no constructivas

En la zona protegida se permiten actividades que no impliquen movimiento de tierras y las actividades de ocio ligados al medio natural.

Son autorizables actividades extractivas, (graveras o areneras) y dragados.

A2.- Actividades constructivas

Son autorizables:

Construcciones o instalaciones vinculadas a actividades de ocio o deportivas relacionadas con el medio fluvial.

Construcciones para dotaciones, equipamientos o servicios vinculados al medio fluvial.

Construcciones necesarias para la ejecución, el entretenimiento y servicio de las obras públicas e infraestructuras.

B.- Suelo No Urbanizable- Infraestructuras

B1.- Actividades no constructivas

Se permiten actividades que no impliquen movimiento de tierras. Se prohíben expresamente las actividades extractivas.

B2.- Actividades constructivas

Se permiten las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Son autorizables otros usos y actividades compatibles con la infraestructura.

C.- Suelo No Urbanizable- Vías Pecuarias**C1.- Actividades no constructivas**

Nos remitimos a lo regulado mediante el Decreto 49/2000 de 8 de marzo de la Consejería de Agricultura y medio ambiente; Reglamento de Vías Pecuarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

C2.- Actividades constructivas

No se permiten; excepto la ejecución de infraestructuras.

11.3.4. Condiciones de las construcciones**A.- Suelo No Urbanizable- Aguas****1.- Vivienda**

No se permiten

2.- Construcciones agrícolas y ganaderas

No se permiten

3.- Edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

Según epígrafe "C" del artículo 10.8.2

4.- Edificaciones vinculadas a equipamientos, dotaciones y servicios públicos

Según epígrafe "D" del artículo 10.8.2

B.- Suelo No Urbanizable- Infraestructuras

Una vez demostrada su compatibilidad se autorizan las construcciones siguientes vinculadas a alguno de los usos o actividades autorizables.

1.- Vivienda

Según epígrafe "A" del artículo 10.8.2-A, además de las siguientes:

| | |
|-----------------------------|--------------------------|
| PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE | Unidad Mínima de Cultivo |
| DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS | 4 metros |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 200 m ² |
| ALTURA MÁXIMA | 4,5 m (I Planta) |

2.- Construcciones agrícolas y ganaderas

Según epígrafe "B" del artículo 10.8.2

3.- Edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

Según epígrafe "C" del artículo 10.8.2

4.- Edificaciones vinculadas a equipamientos, dotaciones y servicios públicos

Según epígrafe "D" del artículo 10.8.2

5.- Edificaciones vinculadas a Industrias

Según epígrafe "E" del artículo 10.8.2

C.- Suelo No Urbanizable- Vías Pecuarias

Para autorizar algún tipo de edificación, previamente se deben desafectar los terrenos, en ese caso, le serían de aplicación las limitaciones correspondientes a la categoría de Suelo No Urbanizable del entorno más próximo.

Art. 11.4. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. Áreas en proximidad con las zonas de expansión urbanística. (Categoría I).

11.4.1. Definición

Se integran en esta categoría las áreas en proximidad con las zonas de expansión urbanística. Se trata de suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrológico y áreas de matorral ralo, eriales, etc. Son en general, zonas residuales que se explotan para uso ganadero.

Este planeamiento considera los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Común, como inadecuados e innecesarios para el desarrollo urbanístico de La Garganta, por no responder al modelo de desarrollo territorial previsto por estas Normas Subsidiarias

11.4.2. Áreas consideradas

Los reflejados en los correspondientes planos de clasificación del suelo del término municipal a escala 1/10.000.

11.4.3. Usos o actividades permitidos o autorizables

Se permiten todos los usos y actividades contemplados en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

Serán usos prohibidos, todos los demás, y en particular:

- Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.
- Cualquier construcción o instalación que no está vinculada a alguno de los usos permitidos.

11.4.4. Condiciones de las construcciones

1.- Vivienda

Según lo dispuesto en el artículo 10.8.2. A, y las siguientes condiciones.

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE | 7.500 m ² |
| DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS | 10 metros |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 200 m ² |
| ALTURA MÁXIMA | 7,5 m (II Plantas) |

2.- Construcciones agrícolas y ganaderas

Según epígrafe "B" del artículo 10.8.2

3.- Edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

Según epígrafe "C" del artículo 10.8.2

4.- Edificaciones vinculadas a equipamientos, dotaciones y servicios públicos

Según epígrafe "D" del artículo 10.8.2

5.- Edificaciones vinculadas a Industrias

Según epígrafe "E" del artículo 10.8.2

Tít. 12. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Art. 12.1. **Ámbito de aplicación**

12.1.1. Clasificación de Suelo Urbano.

Las Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbano aquel que, por su situación dentro de los núcleos urbanos de La Garganta, o por su grado de urbanización determinado en el artículo 8 de la Ley 6/98, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en los Planos de Ordenación de ambos núcleos urbanos.

12.1.2. Áreas en Suelo Urbano.

1. El suelo urbano se divide en dos áreas:

A) **Suelo Urbano Consolidado.**

Corresponden a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo del planeamiento o gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

B) **Suelo Urbano No Consolidado.**

Incluye suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de la licencia deberá estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión para culminar algún proceso de equidistribución o reparcelación, y en todo caso, de la realización de las cesiones de viario, espacios libres, dotaciones, y otras obligaciones que les hubieran sido asignadas por este planeamiento.

El contenido de edificabilidad y usos, y las condiciones de edificación son las expresamente reflejadas en la Ordenanza de Área Plenamente Ordenada a que dicha área se remita.

Art. 12.2. **Deberes de los propietarios de suelo urbano.**

12.2.1. Suelo Urbano Consolidado

Si se trata de un suelo urbano que ha alcanzado plenamente la categoría de solar, el propietario de este terreno tiene la obligación de edificar en las condiciones previstas por estas Normas Subsidiarias y por la Legislación Urbanística vigente.

Si el terreno aún cuando está clasificado como suelo urbano consolidado no tiene completa la urbanización en los términos establecidos por este planeamiento: acceso rodado pavimentado, red de saneamiento, red de abastecimiento de agua, red de suministro de electricidad. El propietario de estos terrenos tiene la obligación de completar a su costa la urbanización, tal como establece el artículo 14.1 de la Ley 6/98, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

12.2.2. Suelo Urbano No Consolidado

Aquí se incluyen los suelos que aparecen en los correspondientes Planos de Clasificación como, incluidos o pertenecientes a Unidades de Actuación (Suelos a Desarrollar Sistemáticamente).

Suelos incluidos en Unidades de Actuación.

Los propietarios de estos terrenos deberán asumir las obligaciones expresadas en el artículo 14.2 de la Ley 6/98, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y que en resumen son los siguientes:

1.- Ceder obligatoria y gratuitamente los siguientes terrenos:

- El suelo destinado a la apertura o ampliación del viario local.
- El suelo destinado a jardines públicos locales.
- El suelo destinado a equipamientos.

La proporción de estas cesiones será la recogida en la legislación urbanística de aplicación, para justificar el cumplimiento de los estándares de calidad requeridos.

Además se cederá el suelo libre de cargas de urbanización, correspondiente al 10% del aprovechamiento del correspondiente ámbito.

La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados.

La delimitación de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución aislada, definidas en los planos de ordenación y gestión y en la ficha correspondiente, así como las obligaciones de los propietarios del suelo se consideran tramitadas, a todos los efectos conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de los mismos se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda, llevando consigo sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en el área delimitada como unidad de ejecución, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencia también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la reparcelación.

Tít. 13.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

ZONA 1. TRADICIONAL - S.U. - 1

13.1.1. Definición.

Comprende este ámbito el enclave tradicional de La Garganta.

Se trata de del sector urbano específico y característico del núcleo, formado por edificaciones que en sí mismas o en conjunto reúnen valores arquitectónicos, tipológicos y ambientales, siendo el objetivo prioritario la recuperación y protección de la trama urbana, la parcelación y sus valores constructivos y paisajísticos.

13.1.2. Condiciones de la parcela.

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

| | |
|--------------------------|--------------------|
| PARCELA MÍNIMA | 100 m ² |
| FRENTE MÍNIMO DE PARCELA | 5 m. |
| FONDO MÍNIMO DE PARCELA | 9 m. |

13.1.3. Condiciones de posición de la edificación

1.- Alineación a vial.

La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela, justificadas mediante la aportación de un Estudio de Detalle.

2.- Retranqueos.

Excepcionalmente se podrán autorizar retranqueos respecto a la alineación exterior, hasta un máximo de 5 m, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- A)** Estarán justificados por accidentes del terreno o en lugares de topografía abrupta
- B)** No se dejarán al descubierto las paredes medianeras de las edificaciones preexistentes.
- C)** La magnitud del retranqueo (max. 5 m.) será única y se mantendrá constante en todo el ámbito de la actuación.

Previamente a la solicitud de licencia se aportará un Estudio de Detalle, que incluya el perímetro de la actuación y los ámbitos colindantes.

13.1.4. Fondo edificable

| | |
|-------------------------|------|
| Fondo máximo edificable | 20 m |
| Fondo mínimo edificable | 6 m |

La posición de la fachada trasera de la edificación se podrá mover en una banda definida por dos líneas paralelas a la línea de fachada a las distancias entre 6 a 20 m.

Las medianeras colindantes se constituirán en factor de referencia de la nueva edificación, y en lo posible, se recomienda no dejar medianeras vistas, perceptibles desde la vía pública.

En Planta Baja no se limita el fondo máximo edificable para los usos siguientes: Terciario (cat. 1ª); Dotacional o servicio público; Talleres artesanales y pequeña industria; Talleres de mantenimiento del automóvil.

13.1.5. Condiciones de ocupación

No se establece porcentaje de ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación, establecidas en los apartados anteriores.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, en las condiciones establecidas en el artículo 7.4.

No podrá instalarse en las plantas bajo rasante ninguna pieza habitable.

13.1.6. Edificabilidad.

No se establece coeficiente de edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de posición y ocupación que se establecen en estas ordenanzas.

13.1.7. Espacio libre de parcela.

Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que no de lugar a espacios angostos, se recomienda que la distancia entre linderos enfrentados no sea inferior a 3 m.

13.1.8. Espacios bajo cubierta

Para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación, como se describen en el artículo 13.1.14 (Cubiertas) de estas Normas. Los espacios habitables bajo cubierta computarán como Planta de Piso a todas los efectos.

Ático bajo cubierta: Se establece la condición de que la distancia vertical que separa la cara superior del forjado de la última planta y la parte superior del alero o cornisa del edificio será inferior a 0,75 m, en otro caso computará como planta de piso.

El ático o espacio bajo cubierta, será habitable, cuando el 75% de su superficie útil total o de cada pieza considerada, tenga un altura libre mínima de 2,25 m. A efectos de computo de la superficie total construida se considerará la totalidad de la planta utilizable sea o no habitable (para que una superficie abuhardillada compute a efectos de la superficie total construida, deberá tener una altura mínima de 1,50 m).

Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios practicables y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.

Se prohíben las mansardas y en general cualquier solución constructiva de apertura de huecos en la cubierta que sobresalga del plano de esta.

13.1.9. Espacios volados

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,00 m. de altura libre sobre la rasante de la acera,

No se permitirán vuelos de ningún tipo en calles de menos de 3,50 m. de anchura, medidos entre las alineaciones enfrentadas en el punto medio de la fachada del solar sobre el que se pretenda actuar.

Regulación de los espacios volados permitidos, de acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en el art. 7.4.2. Los espacios volados sobre la línea de retranqueo, cumplirán las mismas prescripciones dimensionales aplicables a los espacios volados sobre Dominio Público.

| | Sobre Dominio Público | Sobre Dominio Privado |
|----------------|--|-------------------------------|
| Planta Baja | No se permiten | No se permiten |
| Planta Primera | Se permiten: -Balcones -Balconada -Cierros -Miradores (uno por cada 9 m de fachada, preferentemente en posición central) - No se permiten espacios volados cerrados | No se establecen limitaciones |
| Planta Segunda | Se permiten: -Balcones -Balconada -Cierros - No se permiten espacios volados cerrados | No se establecen limitaciones |

13.1.10. Soportales y porches

De acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en el art. 7.4.2. Se cumplirán los siguientes requisitos.

A.- Soportales: Se permite el establecimiento de soportales sobre el Dominio Privado, mediante retranqueo de la planta baja y/o superiores. Los cuales cumplirán además las siguientes condiciones:

- 1.- Serán de uso público, por lo cual no se autorizará su cerramiento ya sea este opaco o transparente mediante elementos de rejería.
- 2.- La actuación afectará a la totalidad de un ámbito urbanístico completo: manzana, tramo de calle etc.
- 3.- No se dejarán al descubierto las paredes medianeras de las edificaciones preexistentes.
- 4.- Los materiales y acabados serán idénticos a los del resto de la fachada.

Previamente a la solicitud de licencia se aportará un Estudio de Detalle, que incluirá el perímetro de actuación y los ámbitos colindantes.

B.- Porches. Sólo se permitirán los formados por el retranqueo de la planta baja de la edificación, no se permitirán por lo tanto los porches entendidos como un adosamiento al frente de fachada de un cuerpo constructivo.

13.1.11. Condiciones de volumen.

1.- Altura; La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 7.4.2.-C, para la edificación alineada a vial.

El número máximo de plantas será: III Tres Plantas (Baja +II) .- 9,50 m.

Las alturas libres mínimas serán las siguientes:

| PLANTA O PISO | ALTURA LIBRE MÍNIMA | ALTURA LIBRE MÁXIMA |
|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Ático habitable | (75% de su sup.)2'25 metros | ----- |
| Piso de vivienda | 2'50 metros | 3'50 metros |
| Planta Baja de vivienda | 3,25 metros | 4'25 metros |
| Cocheras en Planta Baja | 2'50 metros | 4'25 metros |

| | | |
|---|-------------|-------|
| Planta Baja Comercial o Pública | 3'20 metros | ----- |
| Sótanos, semisótanos u otras piezas no habitables | 2'20 metros | ----- |

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

13.1.12. Construcciones o instalaciones permitidas por encima de la altura máxima

Toda construcción que sobrepase la altura máxima de cornisa o alero señalada en el artículo anterior, deberá quedar en todos sus puntos embebida y bajo el gálibo determinado por un plano inclinado máximo del 60% (31).

Entre la altura máxima de cornisa y ocultos bajo la cubierta se podrán situar los áticos habitables o no, desvanes o doblados, depósitos y otras instalaciones auxiliares (que no deberán sobrepasar los 2'70 m sobre la altura máxima).

Excepciones a estas condiciones lo constituyen los casetones de escalera y cajas de ascensor, que no deberán sobrepasar los 2,70 m sobre la altura máxima, se situarán en las crujías interiores de la edificación o en su defecto a una distancia mínima de 2,50 m respecto del plano de fachada, y su dimensión en planta no superará los 15 m².

Quedan prohibidos los cerramientos de coronación con pretil, antepecho de fábrica o de materiales opacos, así como los cerramientos rematados con albardilla, tejadillo o falsos aleros.

13.1.13. Patios

Se permiten patios de vivienda, que tendrán cumplirán los requerimientos dimensionales expresados en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se establecen las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Se prohíben los patios abiertos a la fachada principal aunque se autorizan a fachada trasera.

En los casos en que la planta baja se destine a los usos indicados en 13.1.4. para los cuales no se establece limitación respecto al fondo máximo edificable, los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, en edificios, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

13.1.14. Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrá llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a fachada no supere los 8 m, vertiendo siempre al frente de parcela. Cuando el fondo edificado sea mayor de 8 m deberá llevar dos aguas vertiendo a frente y fondo de parcela.

Las cubiertas de las edificaciones en esquina verterán a las dos calles. Excepcionalmente, si las condiciones de la edificación lo requieren, podrán verter las aguas a patios interiores, siempre que esto no altere la imagen general de la edificación percibida desde la vía pública.

La inclinación de todos los faldones de la cubierta estarán comprendidas entre el 25% (14°) y 83% (40°) medidos sobre la horizontal.

La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 9,5 m de la línea de fachada.

El faldón trasero será único, y por tanto se constituye en una condicionante de la altura de la edificación en el fondo de la parcela.

Excepto en los casos puntuales en que no se pueda resolver la cubierta por dificultades constructivas, se prohíbe la formación de limahoyas, especialmente para la apertura de los patios en la cubierta; estos deberán respetar a pesar de la posible ruptura del faldón, la inclinación general de la cubierta. Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada. No se permiten la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en cubierta.

Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios practicables y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.

Se prohíbe expresamente la partición de los faldones de cubierta para obtener planos distintos aunque se mantenga su inclinación.

Cornisas y aleros

La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 30 centímetros, en el caso de que se cubran balcones la cornisa o alero del tejado sobre el balcón, no sobrepasará en más de 20 cm el saliente de dicho vuelo.

El canto máximo de los aleros será de doce (12) centímetros si no tiene moldura y de cuarenta (40) centímetros en caso contrario

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero. La teja curva volará sobre el alero un máximo de 10cm.

Canalones y bajantes

Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado, o en su defecto a ras de acerado. Los canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

Se recomienda colocar los bajantes de recogida de pluviales embebidos en el paramento de fachada. En caso de ir exento es obligatorio empotrarlo en el muro de fachada al menos desde una altura mínima de 2 m, medidos desde la rasante de la acera. No pudiendo sobresalir del plano de la fachada más de 10 cm.

Hastiales de cubierta inclinada.

No se permitirán los hastiales o muros piñones en los edificios con cubierta inclinada, es decir, no deberá aparecer la parte superior triangular en la que descansan las dos vertientes del tejado; se recomienda la solución de interponer otro faldón de que vierta al lateral, de manera que las construcciones adosadas por un lado tengan cubierta a tres aguas y los edificios exentos cubierta a cuatro aguas.

13.1.15. Condiciones estéticas**1. Fachadas**

La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin por ello recurrir necesariamente a la integración mimética.

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo un zócalo corrido y el empleo del hueco rasgado vertical, ordenado según ejes verticales.

La altura máxima medida desde el dintel de los huecos de la última planta hasta el arranque del alero o la cornisa, será de 1,00 m.

Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.

En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 m. se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberán tender.

Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional.

Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima 1,50 m. estarán rematados por una imposta superior. Su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando expresamente prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de esta.

Las plantas áticos bajocubierta, estarán integradas con el resto de la fachada. Se prohíben expresamente las terminaciones mediante perfilera metálica y cristal.

A. Regulación de entrantes en fachada.

Se permiten terrazas entrantes en las nuevas actuaciones edificatorias.

B. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

Se refiere a aquellos elementos arquitectónicos o constructivos no regulados en el artículo 13.1.9. Espacios volados.

Con carácter general los cuerpos salientes deberán cumplir las siguientes condiciones:

Los cuerpos salientes deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a

ciento cincuenta centímetros (1,50 cm).

La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma será de 3 m.

Las cornisas o impostas, deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura.

Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos, impostas, salientes decorativos etc. Tendrán un grosor máximo de 5 cm medidos desde el plano de fachada.

C. Huecos.

La forma de los huecos será rectangular, en disposición vertical con una proporción anchura/altura que estará comprendidos entre los valores de 0,45 a 1,00.

Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3,00 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

En caso de disponerse de rejas estas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada.

Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques, u otros elementos de partición semejantes.

Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.

Los capialzados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

D. Escaleras Exteriores

Se prohíben expresamente las escaleras y demás elementos de comunicación vertical discurran por el exterior de la construcción, adosadas o separadas de la fachada, incluso en el caso de que fueran cerradas mediante elementos de carpintería y vidrio.

E. Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

El único material permitido a cara vista permitidos será la **Piedra del lugar**, en mamposterías toscas o concertadas.

No se permitirá dejar al descubierto paramentos de fachada de mampostería de piedra que originariamente iban revocados o elementos de arquitectura entramada de madera y adobe.

- Se recomienda revocar las fachadas, utilizando la solución tradicionalmente empleada en la arquitectura popular, es decir, de cal y arena, o bastardo de cal-cemento aunque en la dosificación prevalecerá la primera
- Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes o rugosas mediante proyectados o picados.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo visto, en sus calidades no aptas para ir a cara vista, su tonalidad deber ser rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los grises o negros, ocre, blancos, amarillentos, los

degradados o pintones, y en general todos los que presenten una tonalidad no uniforme.

- Revoco mediante el proyectado, sobre el paramento de fachada, de mortero de cemento de árido grueso, consiguiendo así texturas rugosas.
- Prefabricados, Bloques de hormigón o Termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.
- Aplacados cerámicos y vitrificados.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada. Asimismo se prohíben la imitación de detalles ornamentales (zócalos, dinteles, recercados de huecos etc.) en la fachada, simplemente pintados o imitación de materiales como piedra, ladrillo o madera, mediante pinturas o pulverizados.

2. Cubiertas

A. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el artículo 13.1.14, con las siguientes determinaciones complementarias:

- Los huecos que se abran en cubierta para ventilación e iluminación serán enrasados, con la inclinación de la misma.
- La distancia mínima al borde del alero será de 2,5 m. La distancia mínima a la línea medianera será de 1,25 m.
- Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

B. Materiales, texturas y color.

La cobertura se realizará con **teja cerámica**, es recomendable la utilización de la teja árabe con canal y cobija independientes, aunque también se permitirá el uso de la teja mixta.

El color será **rojizo terroso**, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento
- Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.
- Recubrimientos metálicos.
- Teja de hormigón.

En edificios exclusivos, de usos distintos al residencial, se permitirán otros materiales siempre que armonicen en textura y color con los utilizados tradicionalmente (teja cerámica).

3. Protecciones y Carpinterías

A. Composición.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona de ordenanza. Debiendo, además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.
- Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno. Se desaconseja el uso de persianas enrollables de P.V.C. o materiales plásticos.

- Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que estos se adecuen a las presentes Normas. En caso contrario se podrá variar esta morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso de propietario e inquilinos.

Las protecciones de los Espacios volados sobre Dominio Público o sobresaliendo de la línea de retranqueo obligatorio, serán transparentes formados por elementos horizontales y verticales de forja o hierro hasta una altura máxima de 1,20 m. No así en los vuelos sobre Dominio privado, donde el elemento de protección, peto o antepecho puede ser macizo.

B. Materiales, texturas, color

Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en esta zona de ordenanza.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías, pertenecerán a alguna de las gamas señaladas a continuación:

- Blanco
- Negro
- Gris
- Verde oscuro
- Rojo oscuro
- Marrón

En obras de rehabilitación de inmuebles catalogados con grado de protección estructural o integral, todos los cierres y carpinterías serán de madera.

Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.

Para las rejas y barandillas se prohíbe, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.

Para las barandillas se prohíbe además de los expresados en los dos puntos anteriores, los vidrios o PVC como elemento de protección.

La rejería se realizará en forja o hierro.

La carpintería del portal de acceso a los edificios se realizará en madera; pintada o barnizada.

4. Cerramientos: muros y vallas.

A. Composición.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 0,60 m. de muro de fábrica.

A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura, hasta un máximo de 1,00 m.

B. Materiales, textura, color.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material.

La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con estas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

Los colores, deben armonizar con los de los cerramientos de los huecos de fachada.

Queda expresamente prohibido el ladrillo visto en cualquier color y formato.

5. Elementos salientes: toldos, marquesinas, anuncios, banderines y elementos auxiliares.

A. Toldos

En planta baja, podrán únicamente instalarse toldos en locales comerciales, y en aquellas calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de la fachada, medido entre alineaciones, sea igual o superior a 5 m.

El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 1,80 m., y la anchura máxima será de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de ancho.

Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

Se prohíben los colores estridentes.

Se prohíben los toldos de plástico brillante.

B. Marquesinas

Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrán instalarse en los accesos principales.

El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas.

C. Elementos auxiliares

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de este.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

13.1.16. Condiciones de Uso

| | USO GLOBAL | USOS PORMENORIZADOS | | |
|----------------------|------------------------------|--|--|--|
| USO PRINCIPAL | RESIDENCIAL | Cat. 1ª Vivienda Unifamiliar | | |
| | | Cat. 2ª Vivienda Bifamiliar | | |
| | | Cat. 3ª Vivienda Colectiva | | |
| USOS COMPLEMENTARIOS | TERCIARIO | Planta Baja | Cat. 1ª | |
| | | Plantas de Piso | Cat. 1ª | |
| | | Edificio Exclusivo | Cat. 2ª y Cat. 3ª | |
| | INDUSTRIA | Planta Baja | Talleres artesanales y pequeña industria | |
| | | | Taller de mantenimiento del automóvil. | |
| | | Plantas de Piso | No se permite | |
| | | Edificio Exclusivo | Talleres artesanales y pequeña industria | |
| | | | Taller de mantenimiento del automóvil. | |
| | DOTACIONAL y SERV. PÚBLICOS | Todas las categorías (excepto Cat. 12) | | |
| | ESPACIOS LIBRES | Todas las Categorías | | |
| | VIARIO | Todas las Categorías | | |
| | APARCAMIENTO, GARAJE | En Plantas: Baja, Sótano, Semisótano | | |
| | AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO | Planta Baja | Cat 1ª | |
| | | Planta de Piso | No se permite | |
| | | Edificio Exclusivo | Cat 1ª | |
| Cat. 3ª | | | | |
| USOS PROHIBIDOS | Los No enumerados | | | |

* Las características de cada uso se especifican detalladamente en el capítulo 6, de esta normativa.

ZONA 2. EXTENSIÓN TRADICIONAL - S.U. - 2.**13.2.1. Definición**

Comprende los ámbitos correspondientes a suelos vacantes, con edificaciones residenciales unifamiliares aisladas o adosadas, cuyo espacio libre ajardinado constituye la característica principal que la configura.

Se trata de áreas destinadas a albergar desarrollos periféricos de baja densidad, en los que el objetivo prioritario de estas Normas es su consolidación como zona residencial, actualizando y regularizando su situación con los parámetros dispuestos por la legislación vigente.

La tipología edificatoria admitida será la de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA

13.2.2. Condiciones de la parcela

Todas las parcelas legalmente segregadas, (debidamente justificado mediante Documento Público) con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, serán edificables cualquiera que sean sus dimensiones en superficie frente y fondo.

A efectos de segregaciones y agregaciones de parcela se establecen las siguientes condiciones dimensionales:

| | | |
|---------------------------------|---------------------|----------------------|
| SUPERFICIE | Edificación Aislada | 100 m ² . |
| | Edificación Adosada | 80m ² . |
| MÍNIMA DE PARCELA | Edificación Aislada | 7 m |
| | Edificación Adosada | 5,5 m |
| FRENTE MÍNIMO DE PARCELA | | |
| FONDO MÍNIMO DE PARCELA | | 12 m |

13.2.3. Condiciones de posición de la edificación

Las edificaciones se dispondrán de forma aislada o adosada alineadas a vial, salvo que se apruebe un Estudio de Detalle, en virtud del cual las edificaciones hubieran de retranquearse de la alineación oficial o separarse de los linderos laterales o del fondo de parcela, o bien disponerse aisladas en las parcelas. En tales casos las separaciones a linderos laterales serán las que fije el Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle redactado con el objetivo de ajustar y adaptar las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela, no podrá configurar nuevos tramos de calles.

El Estudio de Detalle deberá definir:

- 1.- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- 2.- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación.
- 3.- Composición de las fachadas.
- 4.- Justificación de la ausencia de impacto visual.
- 5.- Se deberán cumplir las prescripciones de estas Normas, en lo referente al ocultamientos de las paredes medianeras colindantes

13.2.4. Fondo Edificable

No se establece, será el resultado de la aplicación de las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela, según se establece en el artículo anterior.

13.2.5. Condiciones de ocupación

La superficie máxima de ocupación será del 80% del total de la superficie de la parcela.

Ocupación bajo rasante; Se permite la construcción de plantas bajo rasante (semisótano o sótano). Las definiciones, condiciones dimensionales y de uso serán las definidas en el artículo 7.4.

13.2.6. Edificabilidad

La edificabilidad de la parcela vendrá determinada por la aplicación a la superficie de la parcela del siguiente coeficiente:

| | |
|------------------------|--|
| En edificación aislada | 0'80 m ² t/m ² s |
| En edificación adosada | 1'50 m ² t/m ² s |

13.2.7. Espacio libre de parcela

El espacio libre de parcela viene definido por la superficie no ocupada por la edificación. Este espacio deberá ajardinarse y arbolarse.

En todo caso, deberá respetarse y mantenerse el arbolado existente en estos suelos, ya sean construidos a la entrada en vigor de estas Normas o no, debiendo en este último caso efectuar las pertinentes labores de trasplante en las mismas si el arbolado existente impidiera la aplicación de las condiciones de las condiciones de ocupación aquí expresadas.

Se prohíbe pues expresamente, la tala de árboles excepto en aquellos casos ineludiblemente necesarios para la ubicación de la edificación, instalaciones o accesos, aunque habrá que respetar los árboles de gran fuste o los que se consideren excepcionalmente valiosos, por lo que habrá que solicitarse licencia para la tala de estos ejemplares arbóreos, ante el Ayuntamiento, el cual podrá requerir informe del Consejo Asesor de Medio Ambiente de Extremadura..

No se permitirán movimientos de tierra que modifiquen la configuración topográfica del terreno, ni la ejecución de muros de contención ni otros elementos que puedan producir impacto visual distinto del que resulte de las condiciones de ordenación que se fijan para esta zona.

Podrán existir edificaciones auxiliares que deberán cumplir las determinaciones sobre retranqueos y cuya superficie edificable entrará en el cómputo de la edificabilidad neta de la parcela.

13.2.8. Espacios bajo cubierta

Se permite la construcción de áticos bajo cubierta en las condiciones expresadas en el artículo 13.1.8.

13.2.9. Espacios volados

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,00 m. de altura libre sobre la rasante de la acera,

No se permitirán vuelos de ningún tipo en calles de menos de cuatro metros de anchura, medidos entre las alineaciones enfrentadas en el punto medio de la fachada del solar sobre el que se pretenda actuar.

Regulación de los espacios volados permitidos, de acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en el art. 7.4.2. Los espacios volados sobre la línea de retranqueo obligatorio, cumplirán las mismas prescripciones dimensionales aplicables a los espacios volados sobre Dominio Público.

| | Sobre Dominio Público | Sobre Dominio Privado |
|----------------|--|-------------------------------|
| Planta Baja | No se permiten | No se permiten |
| Planta Primera | Se permiten: -Balcones -Balconada -Cierros -Miradores (uno por cada 9 m de fachada, preferentemente en posición central) - No se permiten espacios volados cerrados | No se establecen limitaciones |
| Planta Segunda | Se permiten: -Balcones -Balconada -Cierros -Miradores - No se permiten espacios volados cerrados | No se establecen limitaciones |

13.2.10. Soportales y Porches

De acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en el art. 7.4.2. Se cumplirán los siguientes requisitos.

A.- Soportales: Se permite el establecimiento de soportales sobre el Dominio Privado, mediante retranqueo de la planta baja y/o superiores. Los cuales cumplirán además las siguientes condiciones:

- 1.- Serán de uso público, por lo cual no se autorizará su cerramiento ya sea este opaco o transparente mediante elementos de rejería.
- 2.- La actuación afectará a la totalidad de un ámbito urbanístico completo: manzana, tramo de calle etc.
- 3.- No se dejarán al descubierto las paredes medianeras de las edificaciones preexistentes.
- 4.- Los materiales y acabados serán idénticos a los del resto de la fachada.

Previamente a la solicitud de licencia se aportará un Estudio de Detalle, que incluirá el perímetro de actuación y los ámbitos colindantes.

B.- Porches. No podrán sobresalir de la alineación exterior, aunque podrán sobrepasar la línea de retranqueo obligatorio en una distancia nunca superior a 1 m, en este caso la superficie del porche no superará el 10% de la planta baja, ni podrá exceder en longitud a 1/3 de la longitud total de la fachada de la edificación.

13.2.11. Condiciones de Volumen.

1.- Altura.

La cota de se determinará según lo establecido en el artículo 7.4.2-C.

LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA SERÁ: Tres Plantas (Baja + II): 9,00 m

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el siguiente:

| Nº de Plantas | Altura Máxima en mts. |
|---------------|-----------------------|
| I | 4'50 |
| II (Baja+I) | 7'50 |
| III (Baja+II) | 9,00 |

13.2.12. Construcciones o instalaciones permitidas por encima de la altura máxima

Toda construcción que sobrepase la altura máxima de cornisa o alero señalada en el artículo anterior, deberá quedar en todos sus puntos embebida y bajo el gálibo determinado por un plano inclinado máximo del 60% (31°).

Entre la altura máxima de cornisa y ocultos bajo la cubierta se podrán situar los áticos habitables o no, desvanes o doblados, depósitos y otras instalaciones auxiliares (que no deberán sobrepasar los 2,70 m sobre la altura máxima de referencia).

Excepciones a estas condiciones lo constituyen los casetones de escalera y cajas de ascensor, que no deberán sobrepasar los 2,70 m sobre la altura máxima de referencia.

13.2.13. Patios

No se permiten patios de luces o ventilación de la vivienda, pero si se permiten los patios abiertos y los patios vivideros, es decir aquellos que por su dimensión y disposición permitan usos estanciales exclusivos para la vivienda. Se deberá poder inscribir un círculo cuyo diámetro mínimo será igual a la altura de la cota de referencia en altura de la fachada (H).

13.2.14. Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas, siendo el grado máximo de inclinación 40°.

No se permitirá que en el plano vertical de cualquiera de los frentes de la fachada o retranqueos que definen el volumen del edificio aparezcan mayor número de plantas a las alturas autorizadas o alturas superiores a 1,50 m entre el forjado que forma el techo de la última planta y la altura máxima de la cornisa o alero.

Esta cubierta inclinada puede ser de composición libre, pero la altura total al punto más alto de la cumbrera no debe sobrepasar los 9,5 m. de altura en ningún punto.

Podrán abrirse buhardillas o huecos enrasados con el faldón del tejado.

Cornisas y aleros

La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 45 centímetros.

El canto máximo de los aleros será de doce (12) centímetros si no tiene moldura y de cuarenta (40) centímetros en caso contrario

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero. La teja curva volará sobre el alero un máximo de 10cm.

Canalones y bajantes

Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

Se recomienda la solución constructiva que oculta el canalón de posibles vistas, embebiendo el mismo en el plano de cubierta.

Hastiales de cubierta inclinada.

No se permitirán los hastiales o muros piñones en los edificios con cubierta inclinada, es decir, no deberá aparecer la parte superior triangular en la que descansan las dos vertientes del tejado; se recomienda la solución de interponer otro faldón de que vierta al lateral, de manera que las construcciones adosadas por un lado tengan cubierta a tres aguas y los edificios exentos cubierta a cuatro aguas.

13.2.15. Condiciones estéticas**1.- Fachadas**

La composición de la fachada y huecos será libre.

Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3,5 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

A. Materiales, textura y color

Los materiales permitidos a cara vista serán:

- Piedra del lugar en mampostería tosca o concertada.
- Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecuen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.
- Se permite la utilización de ladrillo a cara vista que deberá ser de la calidad adecuada.
- Las texturas de la fachadas serán lisas o semirrugosas, que dando prohibidas las texturas brillantes y los revocos con árido de grano grueso.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales o texturas:

- **ladrillo visto**, en sus calidades no aptas para ir a cara vista, su tonalidad debe ser blanco o rojizo terroso, prohibiéndose expresamente las siguientes tonalidades: Grises o negros, ocres, amarillentos, los degradados o pintones y en general todos los que presenten una tonalidad no uniforme
- Revoco de paramentos de fachada con mortero de cemento e su color, este se deberá pintar en alguna de las tonalidades autorizadas.
- Aplacados cerámicos y vitrificados y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de esta
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados en revocos y fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, gris claro, colores arenosos etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada. Asimismo se prohíbe la imitación de detalles ornamentales (zócalos, dinteles, recercados de huecos etc.) en la fachada, simplemente pintados o imitando otros materiales como piedra, ladrillo o madera, mediante pinturas o pulverizados.

Las paredes medianeras recibirán el mismo tratamiento que la fachada.

2.- Protecciones y carpinterías.**A. Composición**

Las carpinterías de los huecos deberán cumplir las siguientes condiciones complementarias:

- Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.
- Los elementos de carpintería y cerramiento deben ser comunes y unitarios para todo el inmueble, excepto en los huecos de acceso al edificio que podrán tener características singulares.

- Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.
- Los capialzados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

B. Materiales, textura y color

Los materiales, texturas y color de protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a los tradicionalmente empleados.

Para cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de: Aluminio en su color o anodizado en bronce, oro o plata.

Para rejas y barandillas además, se prohíben los materiales plásticos.

La rejería de los huecos se realizará mediante elementos horizontales y verticales trabados de hierro o forja.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías serán de las siguientes tonalidades: Blanco, Negro, Gris, Verde oscuro, Rojo oscuro y Marrón.

3.- Cubiertas

A. Composición

La composición de las cubiertas será la establecida en el artículo 13.2.14. dentro de estos condicionantes su diseño y composición serán libres.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con la fachada y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en metal y los prefabricados de hormigón o fibrocemento.

B. Materiales, textura y color

Se admiten todos los materiales de cobertura, siempre que su textura no sea brillante y su color sea rojizo.

Se prohíben expresamente los siguientes acabados: **Pizarra, Láminas asfálticas o revestidas de elementos metalizados y Fibrocemento, cualquiera que sea su color.**

Los canalones y bajantes serán de cobre, cinc; ó chapa metálica. Se prohíben expresamente las piezas de plásticos y fibrocemento.

4. Cerramientos: muros y vallas

A. Composición.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de sesenta (60) m. de muro de fábrica. Se podrán disponer igualmente machones, pilastras o pies derechos del material distantes entre sí más de dos (2) m, con una altura máxima de 2,20 m.

A partir de los 0,60 m de altura de cerramiento macizo obligatorio, se podrán instalar perfiles metálicos, celosías o elementos vegetales hasta conseguir cerramientos de mayor altura, o bien continuar los muros de igual fábrica en este caso no se podrán sobrepasar los 2,20 m de altura.

B. Materiales, textura, color.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material.

La parte de fábrica se adecuará a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con estas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el P.V.C. en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

5. Elementos Salientes: Toldos, Marquesinas, Anuncios y Elementos Auxiliares**A. Toldos**

Los toldos en planta baja podrán instalarse únicamente en locales comerciales. Sólo podrán instalarse en las calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de la fachada, medido entre alineaciones, sea igual o superior a 5 m.

El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 1,80 m., y la anchura máxima será de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de ancho.

Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

Se prohíben los colores estridentes.

Se prohíben los toldos de plástico brillante.

B. Marquesinas

Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrán instalarse en los accesos principales.

El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas.

C. Elementos auxiliares

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de este.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

13.2.16. Condiciones de uso

| | USO GLOBAL | USOS PORMENORIZADOS | | |
|-----------------------------|--|---|--|--|
| Uso Principal | RESIDENCIAL | Cat. 1ª Vivienda Unifamiliar Cat. 2ª Vivienda Bifamiliar | | |
| Usos Complementarios | TERCIARIO | Planta Baja | Cat. 1ª | |
| | | Plantas de Piso | Cat. 1ª | |
| | | Edificio Exclusivo | Todas Categorías | |
| | INDUSTRIA | Planta Baja | Talleres artesanales y pequeña industria | |
| | | | Taller de mantenimiento del automóvil. | |
| | | Plantas de Piso | No se permite | |
| | | Edificio Exclusivo | Talleres artesanales y pequeña industria | |
| | Taller de mantenimiento del automóvil. | | | |
| | DOTACIONES y SERV. PÚBLICOS | Todas las categorías (excepto Cat. 12) | | |
| | ESPACIOS LIBRES | Todas las Categorías | | |
| | VIARIO | Todas las Categorías | | |
| | APARCAMIENTO, GARAJE | En Plantas: Baja, Sótano, Semisótano | | |
| | AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO | Planta Baja | Cat. 1ª | |
| Plantas de Piso | | No se permite | | |
| Edificio Exclusivo | | Cat. 1ª | | |
| | Cat. 3ª | | | |
| Usos Prohibidos | Los no enumerados | | | |

* Las características detalladas para cada uso se encuentran el capítulo 6 de esta normativa

13.2.17. Condiciones de excepción.

Entendiendo que para esta zona de ordenanza gran parte de su atractivo, reside en su riqueza y variedad tipológica, cuando se ejecute una promoción consistente en la repetición de más de tres veces de un mismo modelo edificatorio, será preceptivo la previa aprobación de un **Estudio de Detalle**, en el que aparezca la ordenación de volúmenes acorde con los ámbitos colindantes y justifique la ausencia de impacto visual. Esta, medida será preceptiva aunque la promoción se fraccione en proyectos distintos, o fases diferentes, siempre y cuando se repita más de tres veces un mismo modelo edificatorio, aunque estos presenten ligeras variaciones.

ZONA 3.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO – SU - 3.**13.3.1. Definición.**

El sistema local de equipamiento comunitario en suelo urbano está integrado por el suelo dedicado actualmente o previsto a uso escolar, sanitario, asistencial, social, religioso, recreativo o deportivo. Localizados estos usos sobre edificios exclusivos con ocupación parcial del solar y retranqueo en alguno o todos sus linderos. Las edificaciones se dispondrán en manzana cerrada o edificación aislada, respetando los tipos constructivos mayoritarios de la zona en que se encuentre.

13.3.2. Condiciones de la parcela.

1.- A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

| | |
|--------------------------|---------------------|
| PARCELA MÍNIMA | 80 m ² . |
| FRENTE MÍNIMO DE PARCELA | 5 m. |
| FONDO MÍNIMO DE PARCELA | 10 m |

13.3.3. Condiciones de posición de la edificación**1.- Alineación a vial.**

Se permite la libre disposición del edificio dentro de las parcela.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco, ya sean públicas o privadas.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

2.- Retranqueos.

No se establecen. Se permite cualquier posición de la edificación en la parcela, siempre y cuando no queden al descubierto las medianeras de las edificaciones colindantes (existentes o posibles). Por lo cual las edificaciones preexistentes se convierten en condicionantes.

13.3.4. Fondo edificable

No se establece fondo máximo

13.3.5. Condiciones de ocupación

- Edificación adosada..... 100%.
- Edificación Aislada..... 80%.

De la superficie neta de la parcela.

Ocupación bajo rasante: Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, en las condiciones establecidas en el artículo 7.4.

No podrá instalarse en la planta sótano ninguna pieza habitable.

Sólo se autoriza una única planta bajo rasante, en cada inmueble.

13.3.6. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación que se establecen en estas Normas.

13.3.7. Espacio libre de parcela

Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre todos y cada uno de sus lados no sea inferior a 3 m.

El espacio libre de la parcela no podrá ser ocupado total o parcialmente por edificación alguna, sobre o bajo rasante.

13.3.8. Espacios bajo cubierta

Se permite la construcción de áticos bajo cubierta inclinada en las condiciones expresadas en el artículo 13.1.8.

13.3.9. Espacios volados

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,10 m. de altura libre sobre la rasante de la acera.

No se permitirán vuelos de ningún tipo en calles de menos de cuatro metros de anchura, medidos entre las alineaciones enfrentadas en el punto medio de la fachada del solar sobre el que se pretenda actuar.

Regulación de los espacios volados permitidos, de acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en el art. 7.4.2.

| | Sobre Dominio Público | Sobre Dominio Privado |
|----------------|---|-------------------------------|
| Planta Baja | No se permiten | No se permiten |
| Planta Primera | Se permiten: -Balcones -Balconada -Cierros -Miradores - No se permiten espacios volados cerrados | No se establecen limitaciones |
| Planta Segunda | Se permiten: -Balcones -Balconada -Cierros - No se permiten espacios volados cerrados | No se establecen limitaciones |

13.3.10. Soportales y Porches

De acuerdo con las definiciones y dimensiones expresadas en el art. 7.4.2. Se cumplirán los siguientes requisitos.

A.- Soportales: Se permite el establecimiento de soportales sobre el Dominio Privado, mediante retranqueo de la planta baja y/o superiores. Los cuales cumplirán además las siguientes condiciones:

- 1.- Serán de uso público, por lo cual no se autorizará su cerramiento ya sea este opaco o transparente mediante elementos de rejería.
- 2.- La actuación afectará a la totalidad de un ámbito urbanístico completo: manzana, tramo de calle etc.
- 3.- No se dejarán al descubierto las paredes medianeras de las edificaciones preexistentes.
- 4.- Los materiales y acabados serán idénticos a los del resto de la fachada.

Previamente a la solicitud de licencia se aportará un Estudio de Detalle, que incluirá el perímetro de actuación y los ámbitos colindantes.

B.- Porches. Sólo se permitirán los formados por el retranqueo de la planta baja de la edificación, no se permitirán por lo tanto los porches entendidos como un adosamiento al frente de fachada de un cuerpo constructivo.

13.3.11. Condiciones de volumen

LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SERÁ: Tres plantas (Baja+2); 10m.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el siguiente:

| Nº de Plantas | Altura máxima en metros |
|---------------|-------------------------|
| I | 4,50 |
| II (Baja+1) | 7,50 |
| III (Baja+2) | 10 |

En el supuesto caso que la actividad a desarrollar precise de alturas mayores deberá justificarse en el proyecto técnico y acompañarse este de un Estudio de Detalle de un ámbito suficiente.

| PLANTA O PISO | ALTURA LIBRE MÍNIMA | ALTURA LIBRE MÁXIMA |
|---|-------------------------|---------------------|
| Ático habitable | (75% de su sup.) 2'25 m | ----- |
| Planta de piso Comercial o Pública | 2'50 m | ----- |
| Planta Baja Comercial o Pública | 3'20 m | ----- |
| Cocheras en Planta Baja | 2'50 m | ----- |
| Sótanos, semisótanos u otras piezas no habitables | 2'20 m | ----- |

Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

13.3.12. Construcciones o instalaciones permitidas por encima de la altura máxima

Toda construcción que sobrepase la altura máxima de cornisa o alero señalada en el artículo anterior, deberá quedar en todos sus puntos embebida y bajo el gálibo determinado por un plano inclinado máximo del 60% (31°).

Entre la altura máxima de cornisa y ocultos bajo la cubierta se podrán situar los áticos habitables o no, desvanes o doblados, depósitos y otras instalaciones auxiliares (que no deberán sobrepasar los 2'70 m sobre la altura máxima).

Excepciones a estas condiciones lo constituyen los casetones de escalera y cajas de ascensor, que no deberán sobrepasar los 2,70 m sobre la altura máxima.

13.3.13. Patios

Se permiten los patios, en cuanto a dimensiones mínimas se asimilarán a las establecidas por el Decreto 195/1999, sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las Viviendas de Nueva Construcción.

13.3.14. Cubiertas

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Cubiertas inclinadas

Las cubiertas inclinadas podrán ser a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrán llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a fachada no supere los 8 m, vertiendo siempre al frente de parcela. Cuando el fondo edificado sea mayor de 8 m deberá llevar dos aguas vertiendo a frente y fondo de parcela.

Las cubiertas de las edificaciones en esquina verterán a las dos calles

Se podrán verter las aguas a patios interiores, siempre que esto no altere la imagen general de la edificación percibida desde la vía pública, también el edificio.

La inclinación de todos los faldones de la cubierta estarán comprendidas entre el 25% (14°) y 83% (40°) medidos sobre la horizontal.

Hastiales de cubierta inclinada.

No se permitirán los hastiales o muros piñones en los edificios con cubierta inclinada, es decir, no deberá aparecer la parte superior triangular en la que descansan las dos vertientes del tejado; se recomienda la solución de interponer otro faldón de que vierta al lateral, de manera que las construcciones adosadas por un lado tengan cubierta a tres aguas y los edificios exentos cubierta a cuatro aguas.

13.3.15. Condiciones Estéticas

1. Fachadas

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.

En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 m. se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberán tender.

Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. Se exceptuarán de esta regla los invariantes de la arquitectura tradicional.

Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima 1,50 m. estarán rematados por una imposta superior. Su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando expresamente prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de esta.

A. Regulación de entrantes en fachada.

Se permiten terrazas entrantes en las nuevas actuaciones edificatorias.

B. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

Se refiere a aquellos elementos arquitectónicos o constructivos no regulados en el artículo 13.4.9. Espacios volados.

Con carácter general los cuerpos salientes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los cuerpos salientes deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a un metro.
- La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma será de trescientos centímetros.
- Las cornisas o impostas cuyo vuelo exceda de treinta centímetros deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura.

C. Huecos.

La composición y forma de los huecos será libre.

En caso de disponerse de rejas estas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada.

Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.

Los capialzados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

D. Materiales, textura y color.

Los materiales a cara vista permitidos serán:

- Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.
- Ladrillo, si es de la suficiente calidad para ser ejecutado a cara vista.
- Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecuen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes o rugosas mediante proyectados o picados.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo visto, si este es de baja calidad o de las siguientes tonalidades: Tonos amarillentos y Tonalidades degradadas o no uniformes.
- Revoco mediante el proyectado, sobre el paramento de fachada, de mortero de cemento de árido grueso, consiguiendo así texturas rugosas.
- Prefabricados, Bloques de hormigón o Termoarcilla (sin revocar), u otros materiales no planos, o con decoración.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada. Asimismo se prohíben la imitación de detalles ornamentales (zócalos, dinteles, recercados de huecos etc.) en la fachada, simplemente pintados o imitación de materiales como piedra, ladrillo o madera, mediante pinturas o pulverizados.

2. Cubiertas

A. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el artículo 13.4.14, con las siguientes determinaciones complementarias:

- Los huecos que se abran en cubierta para ventilación e iluminación serán enrasados, con la

inclinación de la misma.

- Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

B. Materiales, texturas y color.

La cobertura en tejados se realizará con **teja cerámica**, es recomendable la utilización de la teja árabe con canal y cobija independientes, aunque también se permitirá el uso de la teja mixta.

El color será **rojizo terroso**, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento
- Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.
- Recubrimientos metálicos.
- Teja de hormigón.

3. Protecciones y Carpinterías

A. Composición.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona de ordenanza. Debiendo, además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.
- Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno. Se desaconseja el uso de persianas enrollables de P.V.C. o materiales plásticos.

B. Materiales, texturas, color

Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en esta zona de ordenanza.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías, pertenecerán a alguna de las gamas señaladas a continuación: Blanco, Negro, Gris, Verde oscuro, Rojo oscuro y Marrón.

Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.

Para las rejas y barandillas se prohíbe, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.

- Para las barandillas se prohíbe además de los expresados en los dos puntos anteriores, los vidrios o PVC como elemento de protección.
- La rejería se realizará en forja o hierro.
- La carpintería del hueco de acceso a los edificios se realizará en madera; pintada o barnizada.

4. Cerramientos: muros y vallas

A. Composición.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1,25 m. de muro de fábrica.

A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura, hasta un máximo de 2,40 m.

B. Materiales, textura, color.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material.

La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con estas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

Los colores, deben armonizar con los de los cerramientos de los huecos de fachada.

Queda expresamente prohibido el ladrillo visto en cualquier color y formato.

5. Elementos salientes: toldos, marquesinas, anuncios, banderines y elementos auxiliares

A. Toldos

Los toldos podrán instalarse únicamente en la planta baja de los locales comerciales. Sólo podrán instalarse en las calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de la fachada, medido entre alineaciones, sea igual o superior a 5 m.

El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 1,80 m., y la anchura máxima será de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de ancho.

Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

Se prohíben los colores estridentes.

Se prohíben los toldos de plástico brillante.

B. Marquesinas

Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrán instalarse en los accesos principales.

El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas.

C. Elementos auxiliares

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de este.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

13.3.16. Condiciones de uso

| | USO GLOBAL | USOS PORMENORIZADOS |
|-----------------------------|---------------------------------|---|
| Uso Principal | DOTACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS | A.- Dotaciones: Todas las Categorías. |
| | | B.- Servicios Públicos: Todas excepto Cat. 12 |
| Usos Complementarios | TERCIARIO | Categoría 1 ^a |
| | RESIDENCIAL | Vivienda unifamiliar en concepto de guarda y custodia de las instalaciones. |
| | ESPACIOS LIBRES | Categorías: 1 ^a ,2 ^a ,3 ^a ,4 ^a |
| | APARCAMIENTO, GARAJE | En Plantas: Baja, Sótano, Semisótano |
| Usos Prohibidos | Los No enumerados | |

ZONA 4.- SISTEMA GENERAL. ESPACIOS LIBRES – SU - 4.**13.3.1. Definición.**

El sistema general de espacios libres está formado por los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería.

Los terrenos clasificados como “Sistemas Generales” de Espacios Libres pasarán a Dominio Público. Su utilización será libre y no podrán ocuparse con instalaciones que supongan una limitación al uso público.

13.4.2. Condiciones de uso y edificación**A. Zonas verdes o jardines**

Se definen en el art. 6.4.7. dentro de la Categoría 1ª, y sus condiciones particulares de uso se regulan en 6.5.6. Estos espacios pueden admitir otros usos públicos deportivos y sociales subordinados a su destino en instalaciones cubiertas o descubiertas, tal y como se recoge en el citado artículo.

Estas instalaciones se destinarán a las siguientes actividades:

- Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deporte, sin requerimientos formales reglamentarios.
- Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como vestuarios, duchas, kioscos de bebidas, de publicaciones etc. La superficie total de estas instalaciones no superarán los 60 m² y serán de una sola planta.
- Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.

B. Parques

Se definen en el art. 6.4.7. dentro de la Categoría 2ª, y sus condiciones particulares de uso se regulan en 6.5.6. Estos espacios pueden admitir otros usos públicos deportivos y sociales subordinados a su destino en instalaciones cubiertas o descubiertas, tal y como se recoge en el citado artículo.

Se adecuarán al carácter del área urbana o periurbana en que se localizan y se respetarán los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

Las edificaciones para cualquiera de los usos autorizados serán de una sola planta, se adecuarán estéticamente a las condiciones del entorno, pudiendo superar los 60 m² de superficie.

C. Áreas de Ocio.

Las áreas de ocio son aquellos espacios libres definidos en el art. 6.4.7. dentro de la Categoría 5ª, cuyo destino específico como tales espacios libres, se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre tales como ferias, verbena, atracciones etc. Sus condiciones particulares de uso se regulan en 6.5.6.

Las áreas de ocio deben ser arboladas y ajardinadas, a excepción de aquellos terrenos utilizados para la instalación de las ferias y similares. En todo caso deberá mantenerse el carácter abierto del espacio y los elementos del mobiliario, urbanización y arquitectura que se dispongan deberán integrarse en el área vegetal, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

La ocupación total con instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del Área de Ocio.

13.4.3. Espacios Libres de Uso Privado

No tienen la declaración formal de "Sistema General", aunque su función y tratamiento en lo relativo a ordenanzas será similar. Aquí se incluirán espacios libres tales como: Clubes privados, jardines, piscinas o pistas deportivas anejas a comunidades de vecinos; y en general aquellos espacios libres restringidos al uso público. No podrán modificarse en cuanto al uso las áreas consideradas como Espacios Libres.

Podrán autorizarse, previa solicitud de licencia, las instalaciones de carácter provisional, sin afectar al arbolado y jardinería, cuya superficie no supere los 12 m². y su altura no supere los 3 m.

| Tít. 14.- ZONAS VERDES; ESTUDIO DE SUPERFICIES Y CATEGORÍAS | | |
|--|---|------------------------------------|
| EXISTENTES/PREVISTOS NORMAS SUBSIDIARIAS | | |
| USO PÚBLICO | PARQUE EN LA CARRETERA (Junto a la piscina natural) | 1.136 m ² |
| | JARDINES EN C/. PIZARRO | 60,7 m ² (No computa) |
| | JARDÍN JUNTO A LA IGLESIA | 114,46 m ² (No Computa) |
| | JARDINES JUNTO AL AYUNTAMIENTO | 116,29 m ² (No Computa) |
| | ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVOS, JUNTO A LOS DEPÓSITOS | 7.520 m ² |
| TOTAL EXISTENTES | | 8.947,45 m ² |
| Total a efectos de cómputo | | 8.656 m² |

A pesar de tratarse de un municipio con una población inferior a 3.000 habitantes y no estar sujeta a ningún estándar mínimo de reserva de espacios verdes, observamos que se cumpliría un estándar de 5 m² por habitante para una población de 1.731 personas, cifra esta inalcanzable dada las perspectivas de proyección demográfica señaladas en el artículo 2.3. Estructura Social y Económica, de la Memoria Informativa y Justificativa de estas Normas Subsidiarias.

Tít. 15. REGULACIÓN PORMENORIZADA DE LAS U. A. PROPUESTAS**Art. 15.1. Unidades de Actuación.**

La delimitación y ordenación de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación aisladas, vienen definidas en los correspondientes Planos de Ordenación.

Recordaremos, que los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución no constituyen áreas plenamente ordenadas, dentro del Suelo Urbano, y la concesión de licencias debe estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión y en todo caso de las cesiones de viario, espacios libres, dotacionales u otras obligaciones que le hubieran sido asignado, así como del porcentaje de terrenos lucrativos, previstos por la legislación.

| ACTUACIONES SISTEMÁTICAS PROPUESTAS EN SUELO URBANO | | |
|--|--|-------------------------|
| Denominación Actual. | USO | SUPERFICIE |
| UNIDAD DE ACTUACIÓN .-1 | RESIDENCIAL | 11.109 m ² . |
| ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN | | |
| U.A.-1.- | | |
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN | | |
| SITUACIÓN: Al Norte de la población. | | |
| SUPERFICIE DEL SECTOR: 11.109 m ² . | | |
| CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES | DENSIDAD: 35 viv/ha. | |
| | PARCELA MÍNIMA: 500 m ² . | |
| | SUPERFICIES EDIFICABLES MAX: 5.554,5 m ² . | |
| GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PROGRAMA DE EJECUCIÓN | |
| | SISTEMA DE ACTUACIÓN: GESTIÓN INDIRECTA | |
| | EQUIDISTRIBUCIÓN: PROYECTO DE REPARCELACIÓN | |
| | OTRAS CONDICIONES: Las reservas de suelo para viviendas protegidas serán las definidas en la legislación vigente. | |
| | ZONAS DE ORDENANZA: S.U.- 1; TRADICIONAL S.U.- 2; EXTENSIÓN TRADICIONAL S.U.- 3; EQUIPAMIENTO COMUNITARIO S.U.- 4; SISTEMA GENERAL. ESPACIOS LIBRES | |

| | | | |
|--|---|------------------------------|--|
| PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCION | PROGRAMA DE EJECUCIÓN: No se establece | | |
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Las indicadas en el Programa de ejecución | | | |
| INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las indicadas en indicadas en el Programa de ejecución | | | |
| RESERVAS Y CESIONES: Las reservas y las cesiones de suelo lucrativo se establecerán de acuerdo con el porcentaje establecido en la legislación vigente. | | | |
| CONDICIONES DE USO. | PRINCIPAL | RESIDENCIAL | .Cat. 1ª .- Vivienda Unifamiliar |
| | COMPATIBLES | TERCIARIO | Todas las Categorías |
| | | DOTACIONES Y SERV. PÚBLICO | Todas las categorías excepto Cat.12 Cementerio |
| | | INDUSTRIA Y ALMACÉN | D.- Talleres artesanales y pequeña industria E.- Talleres de reparación del automóvil |
| | | ESPACIOS LIBRES | Todas las Categorías |
| | | VIARIO | Todas las Categorías |
| | | AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO | Categoría 1ª |

| | |
|---|-----------|
| INTRODUCCIÓN | 1 |
| TÍT. 1.- NORMAS URBANÍSTICAS: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL | 2 |
| Art. 1.1. Objeto, naturaleza y características. | 2 |
| Art. 1.2. Ámbito de aplicación. | 2 |
| Art. 1.3. Vigencia. | 2 |
| Art. 1.4. Efectos. | 2 |
| Art.1.5. Revisión, modificación y suspensión. | 3 |
| 1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual. | 3 |
| 1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior. | 3 |
| 1.5.3. Supuestos generales de revisión. | 3 |
| 1.5.4. Iniciación de la revisión. | 3 |
| 1.5.5. Modificaciones | 3 |
| 1.5.6. Suspensión del Planeamiento. | 4 |
| TÍT. 2.-CONTENIDO DOCUMENTAL | 5 |
| Art.-2.1. Normas de interpretación. | 5 |
| TÍT. 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO | 6 |
| Art. 3.1. Clasificación del suelo. | 6 |
| TIT. 4.- CALIFICACIÓN DE SUELO. | 7 |
| Art. 4.1. Sistemas generales. | 7 |
| Art. 4.2. Construcciones e instalaciones de carácter provisional. | 7 |
| Art. 4.3.- Incidencia de las normas sobre las edificaciones existentes. | 7 |
| 4.3.1. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa. | 7 |
| 4.3.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de bienes protegidos. | 8 |
| 4.3.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa. | 8 |
| Art.4.4. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo. | 9 |
| TÍT. 5.- DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS | 10 |
| Art. 5.1. Condiciones generales para su desarrollo. | 10 |
| Art. 5.2. Tipos de planes y proyectos. | 10 |
| 5.2.1. Objeto. | 10 |
| 5.2.2. Tipos. | 10 |
| 5.2.3. Planes Especiales. | 10 |
| 5.2.4. Estudio de Detalle. | 12 |
| 5.2.5. Ordenanzas Especiales. | 13 |
| 5.2.6. Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias. | 13 |
| A.- Contenido | 13 |
| Los Proyectos de Urbanización contendrán la siguiente documentación: | 13 |
| B.- Garantías. | 14 |
| C.- Tramitación. | 14 |
| 5.2.7. Proyectos de reparcelación. | 14 |
| A.- Contenido. | 14 |
| B.- Tramitación y formulación. | 15 |
| 5.2.8. Proyectos de Expropiación. | 15 |
| Contenido, Tramitación y formulación. | 15 |

| | |
|---|----|
| 5.2.9. Proyectos de Parcelación. | 15 |
| A.- Contenido. | 15 |
| B.- Tramitación y formulación. | 15 |
| 5.2.10. Proyectos de Edificación. | 21 |
| A.-Contenido | 22 |
| Art. 5.3. Condiciones de actuación y ejecución de las normas subsidiarias. | 16 |
| 5.3.1. Ámbitos de actuación. | 16 |
| 5.3.2. Determinación del Sistema de Actuación. | 16 |
| 5.3.3. Sistema de Compensación. | 16 |
| A.- Definición. | 16 |
| B.- Cesión de terrenos y obras de urbanización. | 17 |
| C.- Incumplimiento y responsabilidades. | 17 |
| 5.3.4. Sistema de Cooperación. | 17 |
| A.- Definición. | 17 |
| B.- Cesión de terrenos y obras de urbanización. | 17 |
| 5.3.5. Sistema de Expropiación. | 17 |
| A.- Objeto y procedimiento. | 17 |
| B.- Valoraciones. | 17 |
| 5.3.6. Cesiones Obligatorias. | 18 |
| 5.3.7. Costes de la Urbanización. | 18 |
| A.- Obligaciones de los propietarios. | 18 |
| B.- Obras. | 18 |
| C.- Incumplimiento. | 19 |
| 5.3.8. Conservación de la Urbanización. | 19 |
| 5.3.9. Derecho a edificar. | 19 |
| A.- Edificación de parcelas urbanizadas. | 19 |
| B.- Urbanización y edificación simultánea. | 19 |
| Art. 5.4. Licencias, autorizaciones y ordenes de ejecución. | 20 |
| 5.4.1. Actos sujetos a licencia. | 20 |
| 5.4.2. Régimen General. | 20 |
| 5.4.3. Procedimiento. | 20 |
| A.- Licencias de Parcelación. | 20 |
| B.- Licencias de edificación (obra mayor). | 21 |
| C.- Licencias de edificación (obra menor). | 21 |
| D.- Licencias de demolición. | 22 |
| E.- Licencias de apertura y uso | 22 |
| 5.4.4. Autorizaciones concurrentes. | 22 |
| 5.4.5. Caducidad y Prórroga. | 22 |
| 5.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso. | 23 |
| 5.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial. | 23 |
| 5.4.8. Ordenes de Ejecución. | 24 |
| 5.4.9. Declaración del estado ruinoso. | 24 |
| 5.4.10. Obra menor | 24 |
| 5.4.11. Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de esta. | 26 |
| TÍT. 6.- NORMAS GENERALES DE USO. | 27 |
| Art. 6.1. Regulación de usos. | 27 |

| | |
|---|-----------|
| Art. 6.2. Tipos de usos. | 38 |
| 6.2.1. Usos globales y usos pormenorizados | 27 |
| 6.2.2. Uso principal, usos compatibles y usos prohibidos | 27 |
| Art. 6.3. Clases de usos. | 28 |
| 6.3.1. Residencial | 28 |
| 6.3.2. Terciario | 28 |
| 6.3.3. Aparcamiento | 28 |
| 6.3.4. Dotaciones y Servicios Públicos | 28 |
| 6.3.5. Industria y Almacén | 28 |
| 6.3.6. Espacios Libres | 28 |
| 6.3.7. Viario | 28 |
| 6.3.8. Agropecuario en el Medio Urbano | 28 |
| 6.3.1. Residencial | 28 |
| Art. 6.4. Disposiciones relativas a los usos autorizados | 28 |
| 6.4.1. Disposiciones comunes a todos los usos | 28 |
| 6.4.2. Uso residencial. | 29 |
| 6.4.3. Uso terciario | 29 |
| 6.4.4. Uso aparcamiento y garaje. | 29 |
| 6.4.5. Uso Dotaciones y Servicio público | 30 |
| 6.4.6. Uso de Industria y almacén | 30 |
| 6.4.7. Usos de espacios libres | 32 |
| 6.4.8. Uso de viario | 32 |
| 6.4.9. Uso Agropecuario en Medio Urbano | 33 |
| Art. 6.5. Condiciones de cada uso. | 33 |
| 6.5.1. Uso Residencial | 33 |
| 6.5.2. Uso terciario | 33 |
| A.- Comercio | 33 |
| B.- Oficinas. | 34 |
| C.- Uso Hotelero | 34 |
| 6.5.3. Uso de Aparcamiento y Garaje | 34 |
| 6.5.4. Uso Dotaciones y Servicio Público | 34 |
| 6.5.5. Uso Industrial y almacén | 35 |
| 6.5.6. Uso de Espacios Libres | 36 |
| A.- Condiciones particulares de: Zonas Verdes o Jardines | 36 |
| B.- Condiciones particulares de: Parques | 37 |
| C.- Condiciones particulares: Áreas de Ocio. | 37 |
| La disposición de estas áreas vendrá señalada en el correspondiente plano de calificación y usos. Están previstas para asumir un grado máximo de usos compatibles y su forma será tal que se mantenga su carácter básico de espacio libre. | 37 |
| 6.5.7. Uso Agropecuario en Medio Urbano | 38 |
| 6.5. 8. Usos Excepcionales | 38 |
| TÍT. 7.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN | 39 |
| Art.- 7.1. Objeto y contenido. | 39 |
| Art. 7.2. Tipos de obras. | 39 |
| 7.2.1. Mantenimiento. | 39 |
| 7.2.2. Consolidación. | 39 |
| 7.2.3. Recuperación. | 39 |
| 7.2.4. Acondicionamiento. | 39 |
| 7.2.5. Reestructuración. | 40 |
| 7.2.6. Ampliación. | 40 |
| 7.2.7. Demolición. | 40 |
| 7.2.8. Nueva Planta | 41 |

| | |
|--|-----------|
| Art. 7.3. Condiciones que afectan a la parcela | 41 |
| 7.3.1. Definiciones. | 41 |
| 7.3.2. Relación entre edificación y parcela. | 42 |
| 7.3.3. Segregación y agregación de parcelas | 42 |
| 7.3.4. Delimitación e identificación de las parcelas | 42 |
| Art. 7.4. Condiciones que afectan a las construcciones. | 42 |
| 7.4.1. Definiciones | 42 |
| 7.4.2. Regulación de las condiciones que afectan a la construcciones | 44 |
| A.- Condiciones de posición de la construcción dentro de la parcela. | 44 |
| B.- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignado a las parcelas | 45 |
| C.- Condiciones de Forma y Buena Construcción | 46 |
| | |
| TÍT. 8. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA | 54 |
| Art.- 8.1. Ámbito de aplicación. | 54 |
| Art.- 8.2. Red viaria en suelo urbano | 54 |
| 8.2.1. Materiales y tratamiento de la urbanización. | 54 |
| A.- Sendas públicas para peatones. Viario peatonal. | 54 |
| B.- Calles de coexistencia. | 55 |
| C.- Calles con separación de tránsito o de reparto. | 55 |
| 8.2.2. Vados permanentes. | 55 |
| 8.2.3. Canalizaciones de infraestructuras. | 56 |
| 8.2.4. Alumbrado público. | 56 |
| 8.2.5. Alcorques. | 56 |
| 8.2.6. Aparcamientos públicos no anexos a viario. | 56 |
| Art.- 8.3. Red viaria en suelo no urbanizable. | 56 |
| 8.3.1. Limitaciones de Uso y Propiedad. | 56 |
| 8.3.2. Caminos. | 57 |
| Art. 8.4. Otras infraestructuras. | 58 |
| 8.4.1. Gasoductos | 58 |
| 8.4.2. Cables de conexión y elementos dispersores de la protección catódica | 58 |
| 8.4.3. Líneas eléctricas de Alta Tensión | 58 |
| Art. 8.5. Espacios libres. | 58 |
| 8.5.1. Delimitación | 58 |
| 8.5.2. Topografía. | 59 |
| 8.5.3. Materiales y tratamiento de la urbanización. | 59 |
| A.- Plazas. | 59 |
| B.- Parques y jardines. | 59 |
| C.- Bandas peatonales anexas a viario | 59 |
| D.- Dotaciones deportivas al aire libre. | 85 |
| 8.5.4. Arbolado. | 59 |
| 8.5.5. Infraestructuras | 60 |
| Art.- 8.6. Dotaciones y servicios públicos | 60 |
| Art.- 8.7. Otras condiciones de equipamiento | 60 |
| 8.7.1. Aparcamientos | 60 |
| 8.7.2. Seguridad | 60 |
| 8.7.3. Vegetación. | 61 |
| Art.- 8.8. Bases de calculo para las redes | 61 |
| 8.8.1. Alumbrado público | 61 |
| 8.8.2. Suministro de energía. | 61 |
| 8.8.3. Abastecimiento de agua potable. | 62 |

| | |
|--|-----------|
| 8.8.4. Red de distribución urbana de agua | 63 |
| 8.8.5. Red de evacuación. | 63 |
| TÍT. 9.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN | 65 |
| Art.- 9.1. Alcance y contenido. | 65 |
| 9.1.1. Responsabilidades | 65 |
| Art.- 9.2. Protección medioambiental | 65 |
| 9.2.1. Protección y medio ambiente. | 65 |
| 9.2.2. Vertidos sólidos (basuras). | 65 |
| 9.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales). | 66 |
| 9.2.4. Vertidos gaseosos. | 66 |
| 9.2.5. Contaminación acústica y vibratoria. | 66 |
| 9.2.6. Protección contra incendios. | 66 |
| 9.2.7. Desarrollo de actividades diversas. | 67 |
| Art.- 9.3. Protección paisajística y de la escena urbana. | 67 |
| 9.3.1. Protección del perfil del núcleo. | 67 |
| 9.3.2. Protección del paisaje. | 67 |
| 9.3.3. Conservación de los espacios libres. | 67 |
| 9.3.4. Cierres de parcela | 67 |
| 9.3.5. Señalización del tráfico. | 67 |
| 9.3.6. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios | 68 |
| 9.3.7. Obras de urbanización para la mejora de la escena y ambientes urbanos. | 68 |
| 9.3.8. Servidumbres urbanas. | 68 |
| 9.3.9. Anuncios publicitarios. | 68 |
| Art.- 9.4. Atenuación de impactos negativos | 69 |
| Art.- 9.5. Protección de yacimientos arqueológicos. | 69 |
| 9.5.1. Condiciones genéricas. | 69 |
| 9.5.2. Medidas cautelares o precautorias | 69 |
| TÍT. 10.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. | 71 |
| Art. 10.1. Ámbito de aplicación y categorías. | 71 |
| 10.1.1. Clasificación del Suelo No Urbanizable. | 71 |
| 10.1.2. Categorías en Suelo No Urbanizable. | 71 |
| 10.1.3. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección | 71 |
| 10.1.4. Superposición de protecciones. | 71 |
| 10.1.5. Actuaciones especiales en Suelo No Urbanizable. | 71 |
| 10.1.6. Infraestructuras territoriales. | 71 |
| Art. 10.2. Régimen del suelo no urbanizable. | 72 |
| 10.2.1. Conceptos. | 72 |
| 10.2.2. Régimen de autorizaciones | 72 |
| 10.2.3. Normativa concurrente. | 72 |
| 10.2.4. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística | 72 |
| Art. 10.3. Planeamiento de desarrollo | 74 |
| 10.3.1. Desarrollo por Planes Especiales. | 74 |
| 10.3.2. Determinaciones. | 74 |
| Art. 10.4. Estudios de impacto ambiental. | 74 |
| 10.4.1. Oportunidad. | 74 |
| 10.4.2. Fines. | 74 |
| 10.4.3. Actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental | 74 |
| 10.4.4. Método. | 75 |
| 10.4.5. Resolución. | 75 |
| Art. 10.5. Segregaciones o divisiones rústicas. | 75 |
| 10.5.1. Concepto de Segregación. | 75 |
| 10.5.2. Carácter rústico. | 75 |

| | |
|--|----|
| 10.5.3. Prevención de las parcelaciones urbanísticas. | 77 |
| 10.5.4. Licencia Municipal y Autorización Urbanística Previa. | 77 |
| 10.5.5. Documentación de la solicitud de licencia y calificación urbanística. | 77 |
| 10.5.6. Edificaciones existentes. | 78 |
| 10.5.7. Licencia y autorizaciones anteriores. | 78 |
| 10.5.8. Protección del Dominio Público. | 78 |
| 10.5.9. Expropiaciones. | 78 |
| Art. 10.6. Núcleo de población. | 78 |
| 10.6.1. Concepto. | 78 |
| 10.6.2. Riesgo de formación de núcleo de población. | 79 |
| Art. 10.7. Régimen de usos. | 79 |
| 10.7.1. Actividades y Usos en Suelo No Urbanizable | 79 |
| 10.7.2. Actividades y Usos prohibidos e incompatibles en Suelo No Urbanizable | 79 |
| Art. 10.8. Condiciones de las edificaciones para las actividades y usos constructivos permitidos o autorizables. | 80 |
| 10.8.1. Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos autorizados en Suelo No Urbanizable | 80 |
| 10.8.2. Regulación pormenorizada de las construcciones en Suelo No Urbanizable | 82 |
| A.- Vivienda unifamiliar | 82 |
| B.- Construcciones e instalaciones agrícolas y ganaderas | 83 |
| C.- Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas | 84 |
| D.- Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones y servicios públicos que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable | 84 |
| E.- Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales | 85 |
| TÍT. 11.- REGULACIÓN POR CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE | 85 |
| Art. 11.1. SUELO PROTEGIDO; Suelo no urbanizable con Protección Natural.(Categoría I). | 85 |
| 11.1.1. Definición | 85 |
| 11.1.2. Areas consideradas. | 86 |
| 11.1.3. Usos y actividades permitidos | 86 |
| 11.1.4. Condiciones de las construcciones | 86 |
| Art. 11.2. SUELO PROTEGIDO; Suelo No Urbanizable con Protección Estructural. (Categoría II). | 87 |
| 11.2.1. Definición. | 87 |
| 11.2.2. Áreas consideradas | 87 |
| 11.2.3. Usos y actividades permitidos | 87 |
| 11.2.4. Condiciones de las construcciones | 87 |
| Art. 11.3.SUELO PROTEGIDO Suelo No Urbanizable con Protección sujeto a Afecciones Específicas. (Categoría III). | 88 |
| 11.3.1. Definición | 88 |
| 11.3.2. Áreas consideradas | 88 |
| 11.3.3. Usos o actividades permitidos o autorizables | 88 |
| 11.3.4. Condiciones de las construcciones | 89 |
| Art. 11.4. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. Areas en proximidad con las zonas de expansión urbanística. (Categoría I). | 90 |
| 11.4.1. Definición | 90 |
| 11.4.2. Áreas consideradas | 90 |
| 11.4.3. Usos o actividades permitidos o autorizables | 90 |
| 11.4.4. Condiciones de las construcciones | 90 |
| TÍT. 12. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO | 92 |
| Art. 12.1. Ámbito de aplicación | 92 |
| 12.1.1. Clasificación de Suelo Urbano. | 92 |

| | |
|---|------------|
| 12.1.2. Áreas en Suelo Urbano. | 92 |
| Art. 12.2. Deberes de los propietarios de suelo urbano. | 92 |
| 12.2.1. Suelo Urbano Consolidado | 92 |
| 12.2.2. Suelo Urbano No Consolidado | 92 |
| | |
| TÍT. 13.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. | 94 |
| | |
| ZONA 1. TRADICIONAL - S.U. - 1 | 94 |
| 13.1.1. Definición. | 94 |
| 13.1.2. Condiciones de la parcela. | 94 |
| 13.1.3. Condiciones de posición de la edificación | 94 |
| 13.1.4. Fondo edificable | 94 |
| 13.1.5. Condiciones de ocupación | 95 |
| 13.1.6. Edificabilidad. | 95 |
| 13.1.7. Espacio libre de parcela. | 95 |
| 13.1.8. Espacios bajo cubierta | 95 |
| 13.1.9. Espacios volados | 95 |
| 13.1.10. Soportales y porches | 96 |
| 13.1.11. Condiciones de volumen. | 96 |
| 13.1.12. Construcciones o instalaciones permitidas por encima de la altura máxima | 97 |
| 13.1.13. Patios | 97 |
| 13.1.14. Cubiertas | 97 |
| 13.1.15. Condiciones estéticas | 99 |
| 13.1.16. Condiciones de Uso | 104 |
| | |
| ZONA 2. EXTENSIÓN TRADICIONAL - S.U. - 2. | 105 |
| 13.2.1. Definición | 105 |
| 13.2.2. Condiciones de la parcela | 105 |
| 13.2.3. Condiciones de posición de la edificación | 105 |
| 13.2.4. Fondo Edificable | 105 |
| 13.2.5. Condiciones de ocupación | 105 |
| 13.2.6. Edificabilidad | 106 |
| 13.2.7. Espacio libre de parcela | 106 |
| 13.2.8. Espacios bajo cubierta | 106 |
| 13.2.9. Espacios volados | 106 |
| 13.2.10. Soportales y Porches | 107 |
| 13.2.11. Condiciones de Volumen. | 107 |
| 13.2.12. Construcciones o instalaciones permitidas por encima de la altura máxima | 108 |
| 13.2.13. Patios | 108 |
| 13.2.14. Cubiertas | 108 |
| 13.2.15. Condiciones estéticas | 109 |
| 13.2.16. Condiciones de uso | 112 |
| 13.2.17. Condiciones de excepción. | 112 |
| | |
| ZONA 3.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO – SU - 3. | 113 |
| 13.3.1. Definición. | 113 |
| 13.3.2. Condiciones de la parcela. | 113 |
| 13.3.3. Condiciones de posición de la edificación | 113 |
| 13.3.4. Fondo edificable | 113 |
| 13.3.5. Condiciones de ocupación | 113 |
| 13.3.6. Edificabilidad. | 114 |
| 13.3.7. Espacio libre de parcela | 114 |
| 13.3.8. Espacios bajo cubierta | 114 |
| 13.3.9. Espacios volados | 114 |

| | |
|---|------------|
| 13.3.10. Soportales y Porches | 114 |
| 13.3.11. Condiciones de volumen | 115 |
| 13.3.12. Construcciones o instalaciones permitidas por encima de la altura máxima | 115 |
| 13.3.13. Patios | 115 |
| 13.3.14. Cubiertas | 115 |
| 13.3.15. Condiciones Estéticas | 116 |
| 13.3.16. Condiciones de uso | 120 |
| ZONA 4.- SISTEMA GENERAL. ESPACIOS LIBRES – SU - 4. | 121 |
| 13.3.1. Definición. | 121 |
| 13.4.2. Condiciones de uso y edificación | 121 |
| 13.4.3. Espacios Libres de Uso Privado | 122 |
| TÍT. 14.- ZONAS VERDES; ESTUDIO DE SUPERFICIES Y CATEGORÍAS | 123 |
| TÍT. 15. REGULACIÓN PORMENORIZADA DE LAS U. E. PROPUESTAS | 124 |
| Art. 15.1. Unidades de Actuación. | 124 |
| U.E.-1.- | 125 |