



NORMAS Y ORDENANZAS
=====



CAPITULO 1º

TERMINOLOGIA, DEFINICIONES. LIMITACIONES

Artículo 1.- Terminología.

A los fines previstos en la presente normativa los con
ceptos que a continuaci^{ón} se definen tendrán el signifi-
cado que taxativamente y literalmente se expresan en el
siguiente articulado de este capítulo.

Artículo 2.- Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios libres
y viales públicos existentes.

Artículo 3.- Alineaciones oficiales.

Son las líneas fijadas en el presente Proyecto, que de
limitan y definen las áreas edificables de los espacios
libres exteriores (vías, calles, plazas etc.) de uso pú-
blico.

Artículo 4.- Altura de edificación.

Es la distancia vertical desde la acera, o en su caso
terreno en contacto con la edificación, hasta la cara in
ferior del forjado, o elemento superficial constructivo
que forma el techo de la última planta.

En el caso de forjado de cubierta no horizontal, la altura de edificación quedará referida a la distancia - media desde la rasante de la acera o terreno hasta los extremos inferior de dicho forjado o elemento.



Artículo 5.- Altura libre de piso.

Es la distancia desde el pavimento o suelo de una planta hasta la cara inferior del techo de la misma.

Artículo 6.- Altura de planta.

Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados consecutivos que delimitan dicha planta; En el caso de planta baja sin forjado inferior la distancia - se medirá desde la cara inferior de la solera o pavimento de la misma en contacto con el terreno.

Artículo 7.- Coeficiente de edificabilidad.

Es la relación entre la superficie o volumen máximo - edificables sobre un área y la superficie de dicha área. Se expresará en m^2/m^2 . ó m^3/m^2 . y en el caso de edificabilidad sobre solares se entenderá restringida a la superficie de la parcela neta edificable.

Artículo 8.- Edificio exclusivo.

Es aquel que en todos sus locales o dependencias se -

desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.



Artículo 9.- Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Tendrá tal consideración las instalaciones y edificios erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes normas que resultaran disconformes con las mismas o con las que pudieran aprobarse como complementarias o en desarrollo de ellas.

Se distinguen las siguientes situaciones o categorías:

- a) Edificios o instalaciones afectadas por nuevas alineaciones o incompatibilidad de usos. Son aquellos ubicados en fincas fuera de línea como resultado de las nuevas alineaciones o destinos a usos determinados como incompatibles en la presente normativa. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene y conservación del inmueble.
- b) Edificios e instalaciones con exceso de volumen o superficie edificadas sobre los máximos admitidos en las presentes Normas, pero sin estar afectados por nuevas alineaciones o incompatibilidad de usos. Las obras que podrán realizarse en los mismos se restringirán a las de consolidación o reparación en cualquier caso, salvo que se declare estado ruinoso, prohibiéndose las de incremento de volumen o modifi

cación de sus usos actuales.

- c) Edificios fuera de ordenación por simple disconformidad con la aplicación estricta de la normativa. - Se considerarán como tales los erigidos con anterioridad a las presentes normas que incumplieran algunas de las condiciones establecidas en las mismas - salvo las de superficie y volumen máximos edificables, altura, alineaciones oficiales y compatibilidad de usos. Podrán autorizarse cualquier tipo de obras, siendo necesario en las de ampliación de volumen la previa aprobación del Estudio de Detalle - justificativo correspondiente.

Artículo 10.- Entreplanta.

Es la superficie de planta baja situada a nivel intermedio de la altura libre de la misma., permitiendo la utilización de los subespacios creados bajo y sobre ellas.

Su ejecución queda expresamente prohibida en el ámbito de aplicación de estas Normas, excepto para el tipo de edificación de Nave Industrial o en el caso de que dicha entreplanta se incluya en el número máximo de plantas permitido. En ambos casos la altura libre por debajo y por encima de la misma no será inferior a 2,20 metros y su límite frontal quedará retranqueado del plano de fachada una distancia igual o superior a la altura libre total de la planta baja en que se localiza.

Artículo 11.- Espacios libres interiores.

Lo constituyen la superficie, continua o discontinua de la parcela neta edificable no ocupada por la edificación.

Artículo 12.- Fianza fuera de línea.

Es el límite de la profundidad edificable de una parcela medida desde la fachada en cualquiera de sus puntos y en dirección perpendicular a la misma.

Fuera de dicho límite no se permitirá ningún tipo de construcción, ni siquiera la de cuerpos o terrazas en voladizo, salvo las totalmente subterráneas (sótanos).

Artículo 13.- Manzana.

Unidad de división superficial definida por las alineaciones oficiales exteriores, según línea poligonal cerrada que la delimita.

Artículo 14.- Máxima ocupación de parcela.

Es el porcentaje máximo de la superficie de parcela neta edificables que se autoriza a ocupar en cada una de las plantas permitidas. En el cómputo de dicha superficie se incluirán los voladizos interiores, tanto abiertos como cerrados, que llegaran a construirse.



Artículo 15.- Núcleo de Población.



A efectos de lo prevenido en el artículo 85 - 1 constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población, aquellas en las que, simultánea o alternativamente, se den algunas de las siguientes circunstancias:

- A) Condiciones relativas al lugar y a la parcelación del territorio.
- B) Condiciones relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

A) Las condiciones relativas al lugar y a la parcelación del territorio son aquellas que, de darse en él, califican la división del mismo de "parcelación urbanística", bien dándose en fincas aisladas unificadas ó continuas, ó por agregación de varias colindantes. Se considerará que se dan éstas circunstancias cuando sobre el territorio se hayan ejecutado ó se estén realizando obras de urbanización que contengan varios de los siguientes elementos:

- a) Accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito a su interior.
- b) Servicio de agua potable y luz para cada una de las parcelas, con captación y transformación comunes a todas ellas.
- c) Centros deportivos, sociales, de ocio y recreo para uso exclusivo de los propietarios de la parcelación.

Se considerará que se dan dichas condiciones en los casos siguientes:

- 1ª) Utilización de los medios resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas.

2º) Cualquier otra circunstancia o elemento, objetivo, que a juicio de la Comisión Municipal Permanente se estime que el territorio se está sometiendo, o se ha sometido a una parcelación urbanística.

B) Las condiciones relativas a la parcela, aisladamente considerada, son aquellas que evitan la posibilidad de formación de núcleos de población, considerándose como tales las siguientes:

a) Parcela mínima, afecta a la edificación de 600 m². para secano y 1.000 m². para regadío.

b) Cuando la parcela tuviese una superficie menor que la anterior, pero demuestre tener título inscrito en el Registro de la Propiedad anterior al 1 de Enero de 1.960, cualquiera que sea la superficie, siempre que no haya hecho separaciones posteriores.

c) Aquellas que no reuniendo las condiciones anteriores y que en un radio de 100 metros con centro en la edificación para la que se solicita licencia, no existieren construidas o en proyecto con licencia, cinco o más viviendas de ceso residencial permanente o temporales, lo cual será causa suficiente para la denegación de la licencia, siendo indispensable para la plena validez de ésta circunstancia que la parcela de referencia se halle inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes modificaciones de las Normas.



te Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes.



Artículo 20.-Patio de manzanas.

Es el espacio libre, incluido en la superficie de la manzana y delimitado por las alineaciones oficiales interiores de la misma. En ningún caso tendrán tal consideración aquellos espacios interiores en cuyo perímetro no pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro.

En los patios de manzana no se admite ningún tipo de construcción ni siquiera las de carácter subterráneo, con excepción de los servicios públicos (instalación y entretenimiento).

Artículo 21.- Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable, cuya superficie mínima será tal que permita la inscripción en su interior de un círculo de un diámetro igual o superior a la tercera parte de la altura del mayor de los paramentos del que conforman el patio, medida desde la rasante del pavimento del mismo hasta el límite de la coronación de dicho paramento, sin que en ningún caso el diámetro del círculo inscrito resulte inferior a 3 metros.

Artículo 22.- Perímetro urbano.

Es la línea imaginaria, poligonal cerrada y continua o discontinua, que señala el límite entre el Suelo Urbano

y el suelo no Urbanizable. Su definición es la que se realiza en el presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.



Artículo 23.- Pieza habitable.

Es el espacio diferenciado de una edificación que se destina a la estancia o reposo de las personas. Su altura libre no será inferior a 2,50 metros y su dimensión mínima a 2 metros.

Artículo 24.- Planta baja.

Es la planta del edificio cuyo piso se encuentra al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o no excediendo de 1 metro sobre o bajo dicho nivel. Su altura libre no será inferior a 2,50 metros en uso de vivienda y a 3 metros en otros usos.

Artículo 25.- Polígono.

Es la unidad mínima convencional de división superficial objeto de una actuación urbanística.

A los efectos de estas Normas, la presente definición se considerará referida a manzanas completas, calles, plazas o cualquier otro elemento singular análogo.

Artículo 26.- Portal.

Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior del mismo hasta el núcleo de distribución interior. Su nivel de piso será igual al definido anteriormente para planta baja.



Artículo 27.- Rasantes actuales.

Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Artículo 28.- Rasantes oficiales.

Son las correspondientes a los perfiles longitudinales de las vías definidas en el Proyecto.

Artículo 29.- Retranqueo.

Es el espacio comprendido entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y el de la superficie de fachada.

Podrá referirse también a los restantes linderos de la parcela. En los tipos de edificación "manzana cerrada densa" y "manzana con patio de manzana", que a continuación se definirán, se prohíbe toda clase de retranqueo en toda o parte de la altura de la edificación.

Artículo 30.- Semisótano.

Se entiende como tal la planta de la edificación cuya cara superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura superior a la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a 1 metro, medida en cualquier punto de su perímetro. Su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,2 m.



Artículo 31.- Servicio privado.

Es el correspondiente a aquellos servicios de uso público o privado, cuya prestación optativa, se desempeña por la iniciativa privada.

Artículo 32.- Servicio público.

Es el servicio de uso público cuya prestación corresponde a la administración pública.

Artículo 33.- Solar edificable.

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

- a) Estar clasificada como suelo urbano en el presente proyecto.
- b) Cumplir las condiciones de parcela mínima exigida.
- c) Contar con los servicios públicos de acceso rodado

acera pavimentada, abastecimiento de agua y energía eléctrica y evacuación de aguas.

Artículo 34.- Sótano.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta de edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todas sus partes por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.



Artículo 35.- Superficie edificable.

La superficie edificable sobre una parcela es la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido sobre la misma, expresado en $m^2./m^2.$ por su superficie neta edificable.

Artículo 36.- Superficie edificada.

La superficie edificada es la comprendida entre los límites de la construcción en cada planta, incluyéndose en dicha superficie las terrazas, porches, voladizos, y demás elementos análogos utilizables y cubiertos.

Artículo 37.- Superficie total edificada.

La superficie total edificada sobre una parcela es igual a la suma de las superficies edificadas en cada una de las

plantas de la construcción, excluyéndose de su cómputo los sótanos y semisótanos, y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

La superficie edificada sobre una parcela no será nunca superior a la superficie edificable de la misma.

Artículo 38.- Tipología de edificación.



Se distinguen los siguientes tipos de edificación en las construcciones a realizar al amparo de la presente normativa:

a) Manzana cerrada densa (1A).-

Es aquella edificación que afectada únicamente por alineaciones oficiales exteriores, ocupa todo el solar en el frente de dichas alineaciones disponiendo en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación. Tendrá las siguientes limitaciones:

- Fondo máximo edificable: 20 metros. En usos distintos del de vivienda, en planta baja podrá ocuparse toda la parcela sin limitación del fondo edificable.
- Se respetarán en todo caso las condiciones de ocupación y coeficientes de edificabilidad máximos establecidos.

b) Manzana con patio de manzana (2A).

Corresponde al tipo de edificación que afectada por alineaciones tanto exteriores como interiores



ocupa todo el solar en los frentes de dichas alineaciones, disponiendo en su caso de patios interiores de iluminación y ventilación, además del patio de manzana. Tendrá las siguientes limitaciones:

- Fondo máximo edificable: El comprendido entre alineaciones oficiales.
- Se respetarán en todo caso las condiciones de ocupación y edificabilidad máximas establecidas

c) Bloque exento (Bq).

Es aquel tipo constituido por cuerpo o cuerpos de edificación, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas están retraídos respecto de los linderos interiores o medianeros de la parcela. Se establecen las siguientes limitaciones:

- La distancia desde la edificación a los linderos interiores del solar no será menor que un tercio de su altura de edificación, con un mínimo de 3 metros.
- La distancia entre bloques de un mismo solar no será inferior a un tercio de la suma de las alturas de edificación de los bloques enfrentados con un mínimo de 3 metros.
- La proporción entre la longitud y la anchura de los bloques no será superior a la relación 3:1 con la primera dimensión no mayor de 40 metros y la segunda igual o inferior a 20 metros.

d) Edificación aislada (AS).

Se define como tal aquel tipo de edificación - baja y exenta, situada en el interior de la parcela, típica de la vivienda unifamiliar y propia para el suelo no urbanizable. Sus limitaciones serán las señaladas en la normativa específica establecida .

e) Nave industrial.

Es el tipo de edificación exenta y de una sola planta, adecuado para establecimientos e instalaciones destinados a industrias o almacenes. Se retranqueará de los linderos del solar una - distancia no menor que su altura, con un mínimo de 5 metros.



Artículo 39.- Usos.

A efectos de las presentes Normas se considerarán las siguientes clases o tipos fundamentales de usos:

a) Residencial.-

Es el que corresponde a las edificaciones destinadas a vivienda o residencia familiar. Se distinguen las siguientes categorías:

1ª. Vivienda unifamiliar, en la que el edificio - se destina exclusivamente a albergar a una única familia o individuo, con acceso directo desde el exterior.

2ª. Vivienda colectiva o plurifamiliar, constitui



da por varias viviendas agrupadas en torno a uno o varios núcleos de distribución interior al que se accede desde el exterior.

b) Industrial.-

Corresponde a los edificios, locales o instalaciones, dedicados a la ejecución de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de primeras materias, así como al almacenaje y distribución mayoritaria de productos naturales o manufacturados. Se establecen las siguientes categorías o grados:

1º Artesanía y pequeña industria compatible con vivienda, que comprende las actividades de artes u oficios y pequeñas industrias que pueden situarse en edificios destinados a uso residencial, o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen. La potencia máxima a instalar, será igual o inferior a 10 C.V. y su nivel sonoro no sobrepasará los 50 dB. a una distancia de 10 metros.

2º. Industria limpia, que es el grado correspondiente a aquellas industrias que por sus características y de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como por la naturaleza de los materiales o productos que tratan y por los procesos de fabricación y volumen de sus instalaciones, es posible admitir en edificios exclusivos dentro de zonas o po



ligones urbanos de Tolerancia Industrial, no li-
mitándose la potencia a instalar per condicio-
nándose su nivel sonoro máximo de forma análoga
a lo establecido para el grado 1º. Los humos má-
ximos permitidos serán de 0,5 gramos/m³. y sus
vertidos de 10 miligramos/litro.

3º. Industria en general que es la específica -
de usos industriales incluidos en el Reglamento
de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y
Peligrosas, o de Industrias agropecuarias y de
extracción que por sus características deben -
localizarse fuera de los núcleos urbanos y dis-
tanciados de los mismos.

c) Público y terciario.-

Se incluyen dentro de este tipo los restantes
usos, englobados en las siguientes categorías
según grupos de actividades homogéneas:

1.- Asistencia (Servicios públicos y privados
destinados a la asistencia social).

2.- Administrativos (Servicios de la Adminis-
tración pública).

3.- Comercial (Establecimientos dedicados a -
la permuta o compraventa al por menor de mer-
cancías).

4.- Deportivo (Edificios e instalaciones desti-
nados a la práctica o enseñanza de la cultura
física y el deporte)

5.- Enseñanza (Centros docentes de carácter pú-
blico o privado)



- 6.- Espectáculos (salas de cine, teatros, plazas de toros, discotecas y demás locales o edificios destinados al esparcimiento público).
- 7.- Garajes y aparcamientos (Espacios cerrados o abiertos destinados a la guarda y estancia de vehículos automóviles.)
- 8.- Hotelero (Locales o edificios destinados al alojamiento y/o manutención temporal de las personas: hoteles, residencias, bares, restaurantes etc...)
- 9.- Oficinas (Servicios privados en los que desarrollan actividades burocráticas o administrativas).
- 10.- Recreo y expansión (plazas, paseos, parques, jardines, y demás espacios libres destinados al ocio y esparcimiento ciudadano).
- 11.- Religioso (Edificios e instalaciones dedicados al culto y al recogimiento y formación espiritual del individuo).
- 12.- Sanitario (Establecimientos destinados a atención, tratamiento y alojamiento de enfermos).
- 13.- Socio-cultural (Edificios e instalaciones, públicas o privadas, destinadas a reuniones colectivas y vida social con fines predominantemente culturales).
- 14.- Transportes y comunicaciones (Redes y edificios complementarios de los servicios de uso público de comunicación y transporte de viajeros o mercancías: Correos, Telégrafos, Renfe, Autobus interurbanos y urbanos etc...)



- Miradores. En los que dichos paramentos se constituyen fundamentalmente por material transparente (vidrio o cristal) excluyéndose de los mismos los elementos de cualquier tipo de fábrica (ladrillo, piedra etc.)

b) Abiertos.

Son los voladizos que presentan descubiertos como mínimo su frente de fachada en toda la longitud de la misma y en una altura no inferior al 60% de la altura libre de la planta en que se localizan. Se diferencian los tipos siguientes:

- Terrazas, en las que su paramento interior coincide o se retranquea del plano de fachada, apareciendo indistintamente abiertos o cerrados sus paramentos laterales.

- Balcones, que se presentan con sus paramentos verticales exteriores descubiertos, limitándose interiormente por el plano de fachada del edificio. Su cerramiento exterior se limitará a los elementos de protección necesarios, excluyéndose en la ejecución de los mismos el empleo de cualquier tipo de fábrica.

Artículo 44.- Volumen edificable.

El volumen edificable de una parcela o solar es el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en m^3/m^2 , por su superficie neta edificable.



Artículo 45.- Vólvmen edificado.-

El vólvmen edificado en cada planta de un edificio es el resultado de multiplicar su altura de piso por la superficie edificada de la misma, con exclusión de balcones, porches y terrazas que presenten adios - dos o m's de sus lados.

Artículo 46.- Volumen total edificado.

El volúmen total edificado sobre una parcela es el resultado de la suma de los volúmenes edificados en cada planta, excluyéndose del cómputo de la misma los volúmenes correspondientes a sótanos, semisótanos y a las contricciones permitidas a bre la cubierta.

Artículo 47.- Zona.

Superficie de terreno que se caracteriza por estar afectada por criterios de planeamiento (usos, protección, edificabilidad etc.) homogéneos.

CAPITULO 2º

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

=====



Artículo 48.- Clasificación del suelo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 81 de la vigente Ley del Suelo, al suelo se clasifica en Urbano - y no Urbanizable. La delimitación de ambos es la contenida en el presente Proyecto.

Artículo 49.- Limitaciones.

a) En el suelo urbano solo se podrá edificar cuando - los terrenos adquieran la condición de solar edificable definida en esta normativa, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, estableciéndose como garantías exigibles a tal respecto - las siguientes condiciones:

1º. Que en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a la urbanización y edificación simultánea, así como a no tutizar la - construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cessiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

b) En suelo no urbanizable estará sujeto con carácter general, además de las que resultarán aplicables en virtud de otras disposiciones a las siguientes limitaciones.

CAPITULO 3º.

INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO =====

DEL SUELO.

=====



Artículo 50.- Licencias. Actos sujetos a licencia.

Las Licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos así como las de esta Norma.

Estarán sujetos a previa Licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo que se realicen en el territorio municipal, ya sea por los particulares o por Organos del Estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales. Dichos actos son los siguientes:

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
- 6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

- 7.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.- Las parcelas urbanísticas.
- 9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- 10.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo
- 12.- El uso del suelo de las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14.- La demolición de las construcciones salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 15.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso - a que se destine el subsuelo.
- 16.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública

Artículo 51.- Clasificación de los actos.

A los efectos prevenidos en las subsiguientes disposiciones sobre tramitación de licencias, se clasifican las actividades enunciadas anteriormente en las siguientes categorías:



1º. Se entenderán como " actividades u obras mayores " los siguientes actos:

- Las parcelaciones urbanísticas.
- los movimientos de tierras que precisen contención o entibado.
- Las obras de urbanización.
- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta.
- Las obras de reforma o reparación de edificios existentes, cuando dichas obras pudieran suponer modificación sustancial de su estructura o del aspecto exterior de las mismas.
- Las obras de ampliación de edificaciones e instalaciones existentes.

2º. Se entenderán como " actividades u obras menores " - los restantes actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia, no incluidos en la categoría anterior.

Artículo 52.- Competencia y procedimientos.

a) Suelo urbano.

La competencia para autorizar los actos de edificación y uso del suelo que se desarrollen en el suelo urbano - corresponderá al Ayuntamiento y se atenderá en general - al siguiente procedimiento:

1º. Las solicitudes pertinentes se presentarán en el Registro General y si se refieren a ejecución de obras mayores deberá acompañarse de proyecto técnico por triplicado ejemplar, suscrito por facultativo habilitado



al respecto y visado por el Colegio profesional correspondiente.

2º. En el plazo de cinco días siguientes a la fecha del registro de entrada se remitirá un ejemplar del proyecto a cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición al margen del Ayuntamiento

3º. Los informes de estos deberán remitirse a la Corporación diez días antes, al menos, de la fecha en que terminen los plazos indicados en el apartado 5º siguiente, transcurridos los cuales se entenderán favorablemente informadas las solicitudes.

4º. Si resultasen deficiencias subsanables, se notificarán al peticionario, antes de expirar el plazo a que se refiere el citado apartado 5º, para que en el plazo de quince días pueda subsanarlas.

5º. Las licencias para el ejercicio de actividades u obras menores habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes y las de obras mayores en el de dos meses, a contar, ambos, desde la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el Registro.

6º. El cómputo de estos plazos quedará suspendido en su caso durante los quince días que señala el apartado 4º, contados a partir de la notificación de la deficiencia.

7º. Si transcurrieren los plazos señalados en el apartado 5º, anterior, con la prórroga correspondiente sin que se hubiere notificado resolución expresa, se estará a lo que sigue:

- El peticionario de licencia para el ejercicio de obras o actividades mayores podrá acudir a la



Comisión Provincial de Urbanismo, y si en el plazo de un mes no se notificase al interesado acuerdo - expreso, quedará otorgada la Licencia por silencio administrativo, si bien en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades, en contra de estas Normas y de la Ley del Suelo y - los Reglamentos que la desarrollan.

- Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales se entenderá denegada por silencio administrativo.

- Si la licencia instada se refiere a actividades - u obras menores, se entenderá otorgada por silencio administrativo, con la restricción limitada señalada anteriormente para las actividades u obras mayores.



b) Suelo no urbanizable.

El otorgamiento de licencia para las construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares que hayan de implantarse en - el suelo no urbanizable corresponderá al Ayuntamiento si bien previa autorización vinculante de la Comisión Provincial de Urbanismos de Cáceres. -

El procedimiento a seguir para la obtención de la citada autorización será el siguiente:

1º.- Se iniciará mediante petición del interesado al Ayuntamiento en la que se haga constar o a la que se acompañen los siguientes extremos o documentación:

- Nombre, apellidos o en su caso, denominación

social, y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.

- Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.

- Si se tratase de actividades u obras mayores, proyecto técnico definitivo de las mismas, suscrito - por facultativo habilitado al respecto y visado por el correspondiente Colegio profesional.

- Si se tratase de edificaciones e instalaciones - de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de su necesario emplazamiento en medio rural, y en el caso de vivienda de que no se forma núcleo de población.

2º.- El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la comisión Provincial de Urbanismo de Cáceres.

3º.- La comisión Provincial de Urbanismo someterá el expediente a información pública durante quince días en la capital de provincia.

4º.- Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva por la autoridad u órgano competente de los enunciados en el número anterior; En la resolución habrá de valorarse la utilidad o interés social de la edificación o instalación cuando dicha utilidad pública o interés no venga atribuido por aplicación de su legislación específica así como las razones



que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural.

Si se tratase de edificios destinados a vivienda familiar, habrán de valorarse en su caso, con arreglo a los criterios de estas Normas las circunstancias en base a las cuales pueda considerarse que no existen posibilidades de formación de un núcleo de población.

5º.- Aprobado o autorizado el expediente por la Comisión Provincial de Urbanismo el Ayuntamiento procederá a la expedición de la Licencia Municipal correspondien



Artículo 53.- Inspección Urbanística.

La inspección urbanística, en general, se ejercerá por la Comisión Provincial de Urbanismo, la Diputación Provincial y Ayuntamiento.

En particular corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones urbanísticas, obras o instalaciones para comprobar el exacto cumplimiento de las condiciones exigibles según estas Normas.

Artículo 54.- Protección de la legalidad urbanística.

Respecto de las órdenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos y demás medidas tendentes a la protección de la legalidad urbanística así como de

dispuesto en los Titulos IV y VII de la Ley so re Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y articulado concordante del Reglamento de Disciplina Urbanística que la desarrolla.



CAPITULO 4º

NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANO

SECCION 1ª DISPOSICIONES GENERALES



Artículo 55.-Calificación del suelo.

El suelo urbano puede calificarse en general, de la siguiente forma:

- a) Residencial intensiva, constituida por los terrenos del casco urbano consolidados por la edificación y de uso eminentemente residencial y público y terciario, Se incluyen en dicha calificación las manzanas del casco cuyo perímetro se encuentra con anterioridad a la vigencia de éstas Normas cerrado por la edificación en un porcentaje superior al 50% de su longitud total.
- b) Residencial Extensiva, en la que se incluyen los terrenos del casco semiconsolidados por la edificación que no cumplen la limitación de la zona anterior.
- c) Tolerancia industrial, que comprende las áreas marginales del casco urbano en las que cabe alternar el uso residencial y público con instalaciones destinadas a industria, limpia, de 2ª categoría.

En la presente Delimitación de Suelo y dadas las características del municipio, no hemos creído conveniente zonificar - por lo que todo el Suelo Urbano lo calificamos como Residencial Intensivo.

SECCIÓN 2ª.- CONDICIÓN DE PARCELACIÓN.

Artículo 56.- Parcela mínima.

Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solar edificable en suelo urbano, serán las siguientes:

- Superficie mínima, en zona consolidada, las mínimas exigidas por el Ministerio de la Vivienda a efectos de habitabilidad.
- Fachada mínima, no se marca en la manzana consolidada y sí en manzana remodelada mediante estudio de detalle, 5 m.
- Fondo mínimo, no se marca en manzana consolidada ni en segregaciones, siempre que se cumplan las condiciones mínimas exigibles a efectos de habitabilidad. En zonas de nueva expansión se establece un fondo mínimo de 10 m.
- Separación mínima entre linderos enfrentados, 3 m.

No obstante las condiciones señaladas serán consideradas como edificables, a los efectos de cumplimentación de parcela mínima, todas aquellas parcelas que con anterioridad a la aprobación de ésta normativa, estuvieren inscritas en el registro de la Propiedad, permitiéndose en ellas el uso residencial cuando las viviendas que pudieran edificarse sobre las mismas reunieran todas y cada una de las condiciones higiénico-sanitarias que se establecen en la presente Normativa.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida

24 JUN. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas



Artículo 57.- Indivisibilidad de las parcelas.

Será indivisible a efectos urbanísticos, toda parcela o porción de terreno en la que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Las parcelas determinadas como mínimas en el articulado anterior, sin excepción de ningún tipo, - cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.
- b) Las parcelas cuyas características dimensionales sean iguales o inferiores a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquirieron simultáneamente por los propietarios colindantes al objeto de agruparlos y formar una nueva finca.
- c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble que las determinadas como mínimas en esta normativa, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin y en las condiciones indicadas en el apartado anterior.
- d) Las parcelas edificadas en una proporción de volumen o superficie en relación con su área en las que se haya construido el correspondiente a toda la superficie de las mismas o en el supuesto de que se hubiere edificado en proporción menor, salvo que la porción de exceso se segregue a los fines y en las condiciones señaladas anteriormente.

SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 58.- Situación de las Edificaciones.

Toda construcción aérea o subterránea, que pudiere realizarse en el suelo urbano, cualquiera que sea su calificación, habrá de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales pudiendo rebasarlas únicamente con los voladizos y salientes permitidos.

En los tipos de edificación de "manzana cerrada", se permiten los retranqueos de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación en su caso, siempre que se garantice la ocultación de la fachada o las medianeras con un cuerpo edificado de al menos 3 metros de altura.

Para las zonas de "nueva expansión", se permiten los retranqueos de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación en su caso.

Artículo 59.- Tipología de edificación.

Se prescribe, en general el tipo de edificación en "manzana cerrada densa" admitiéndose como excepción el bloque exento en edificios e instalaciones de uso público y en las zonas de tolerancia industrial.

No obstante lo anterior, también podrá admitirse el tipo de edificación en manzana con patio de manzana previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle (en el que habrá de observarse el coeficiente de edificabilidad asignado a la zona) que como mínimo deberá afectar a una manzana completa.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida

24 JUN. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

El fondo máximo edificable entre alineación interior y exterior a establecer en dicho Estudio será de 20 metros.

Artículo 60.- Ocupación.

La superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción será en general la resultante del tipo de edificación permitido restringiéndose a su vez por las limitaciones siguientes porcentuales, aplicables sobre la superficie de la parcela neta edificable, según los distintos tipos de edificación:

a) En edificaciones en manzana cerrada la ocupación máxima en todas sus plantas será el 100%.

b) En el tipo de edificación de bloque exento la superficie ocupada por la construcción en cualquiera de sus plantas no rebasará en ningún caso el 60% del total del área correspondiente a la parcela neta edificable.

La aplicación de la ocupación máxima establecida, en ningún caso podrá suponer que se supere la edificabilidad neta establecida por parcela para las edificaciones en manzana cerrada, la cual será:

Para uso residencial en todas las plantas:

- Edificio de 2 plantas: 1,8 m²t/m²s
- Edificio de 3 plantas: 2,6 m²t/m²s

Para uso terciario/industrial en planta baja y uso residencial en el resto de plantas:

- Edificio de 2 plantas: 1,6 m²t/m²s
- Edificio de 3 plantas: 2,4 m²t/m²s

Para uso terciario/industrial en todas las plantas:

- Edificio de 2 plantas: 1,6 m²t/m²s
- Edificio de 3 plantas: 2,4 m²t/m²s

Artículo 61.- Número de plantas.

El número máximo de plantas que sobre la rasante oficial podrá edificarse será el resultante de la siguiente expresión:

$$\text{Nº de Plantas} = \frac{\sum N_i l_i}{\sum L_i}$$

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar este documento en la sesión de

Mérida

24 JUN. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas



ΣN_{li} = Suma de los productos resultantes de multiplicar el nº de plantas de cada uno de los edificios situados en el mismo tramo de manzana comprendido entre las calles adyacentes que la parcela objeto de actuación por su longitud de fachada respectiva.

ΣL_i = Suma de las longitudes de fachadas de cada uno de los edificios ya construidos en el tramo considerado.

Del número de plantas así obtenido se desprejiciará la fracción decimal, aproximándose por exceso o por defecto al número entero inmediato, según que la fracción decimal desprejiada fuese superior o inferior a cinco décimas.

En ningún caso el número de plantas sobrepasará el máximo de tres plantas, pudiéndose admitirse una altura de dos plantas sea cual fuere el resultado de la expresión anterior.

En el cómputo del número de plantas construido habrán de incluirse, salvo en los casos previstos en esta normativa las plantas retranqueadas, los áticos, las entreplantas y las construcciones subterráneas que sobresalgan mas de 1 metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

En plazas y espacios libre públicos similares se seguirán criterios análogos a los expresados, si bien se homogeneizará el número máximo de plantas.

chada a los mismos aproximándolo al del tramo que resulta re de mayor altura.

Artículo 62.- Altura de edificación.

Las alturas máximas de edificación permitidas, según número de plantas, será el siguiente:

<u>Nº de plantas</u>	<u>Altura máxima de edificación</u>
2	7,50 metros
3	10,50 metros



Artículo 63.- Altura de plantas.

La altura de cada planta, medida desde cara inferior de su forjado o solera de suelo hasta la cara inferior de su forjado o elemento de cubrición de techo, será como máximo la siguiente:

- Sótano y semisótano: sin limitación
- Planta baja : 4,25 metros
- Planta de piso : 3,25 metros

Artículo 64.- Construcciones por encima de la altura permitida.

Por encima del número de plantas anteriores indicada solo se permitirá la construcción de cajas de escaleras chimeneas y dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivamente del edificio, siempre que

su ejecución se observen las siguientes condiciones:

1ª. La suma de las superficies ocupadas por los distintos elementos o dependencias no será superior al 10% de la superficie de la parcela neta edificable, admitiéndose en cualquier caso una superficie mínima a ocupar de 20 m².

2ª. La altura máxima de dichas construcciones no sobrepasará la de 3,50 m. sobre la altura máxima de edificación permitida.

3ª. En la disposición de dichos elementos se observarán las limitaciones establecidas en las presentes normativas.

Artículo 65.- Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad será el resultante de las demás condiciones de altura, número de plantas, ocupación, que se establecen en los artículos anteriores.

El coeficiente de edificabilidad sobre polígono, manzana o núcleo a observar en Estudios de Detalle que pudieran desarrollarse será el siguiente:

- Residencial intensiva = 1,50 m²./m².

El coeficiente de edificabilidad se aplicará sobre la superficie neta de cada polígono o manzana de que se trate una vez deducidos los espacios públicos, colindantes o exteriores incluidos en los mismos.



o exteriores, incluidos en los mismos.



Artículo 66.- Voladizos.

Como voladizos sólo se admitirán los correspondientes a balcones y miradores, sujetos a las siguientes limitaciones:

1º.- El fondo o saliente de los miradores no será superior al 10% del ancho de la calle con un mínimo de 0,50 metros y un máximo de 1,00 metros. Su longitud será igual o inferior a un tercio de la total de la fachada y se separarán de las medianeras colindantes una distancia no inferior a un metro, medida desde la arista de arranque del voladizo más próxima a la medianera de que se trate.

2º.- Los balcones quedarán limitados por un fondo o saliente máximo de 0,50 metros y una separación mínima de las medianeras colindantes igual a la longitud del saliente - medida desde el vértice de arranque de su base o repisa mas próximo a la medianera de que se trate.

En cualquier caso, todos los voladizos que pudieran construirse deberán situarse a una altura mínima de 3,00 metros medida desde la rasante de la acera o terreno hasta la cara inferior del forjado o repisa de suelo del voladizo en cualquiera de sus puntos, y quedarán remetidos un mínimo de 0,20 metros de la arista exterior del bordillo.

Se fija en 100 m² la superficie de la parcela mínima por vivienda.

- Fachada mínima de parcela: 6 metros.
- Fondo máximo edificable: 20 metros.
- Ocupación máxima: 80% en planta primera
100% en planta baja de uso residencial.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Alineaciones: Las reflejadas en la presente modificación de D.S.U.
- Voladizos: Balcones de 0.40 metros a 3 metros de altura.
- Vivienda Unifamiliar.
- Uso: Residencial compatible con uso comercial y/o garaje.

17

SECCION 5ª.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.



Artículo 70.- Disposiciones generales.

Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos cumplirán, además de las condiciones señaladas en la presente normativa, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas se establecen, o pueden establecerse en la legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas que les sean de aplicación.

Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente, - todas las actividades no residenciales que se desarrollen - en las zonas residenciales del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

a) Nivel sonoro máximo de 50 dB. medido con sonómetro - escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de la pieza habitable mas próxima.

b) No producirán vibraciones molestas ni humos ni malos olores.

c) La potencia máxima a instalar será de 10 C.V. en la - que, además de la Licencia municipal, se exigirá la autorización del Ministerio de Industria y Energía.

Artículo 71.- Viviendas Interiores.

Se prohíbe expresamente el uso residencial en viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan

al menos la 3ª parte de su número de piezas habitables con huecos de superficie no inferior a la mínima exigida que - abrán directamente a espacios libres o patios de manzanas adyacentes.

En el tipo de edificación de bloque exento se considerará también como no interior las viviendas con huecos, en las condiciones mínimas exigidas, abiertos directamente -- a los espacios libres de la parcela, cuando la distancia -- mínima de dichos huecos a los linderos de la parcela o a -- los bloques colindantes del mismo solar no sea inferior a 8 metros.



Artículo 72.- Condiciones de las piezas habitables.

1ª.- Toda vivienda destinada a residencia familiar, se compondrá como mínimo de 1 dormitorio, con dos camas, cocina - comedor, cuarto de aseo, con baño o ducha, lavabo y retrete, habiendo de tenerse en cuenta siempre, la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y el sexo de sus moradores. Las dimensiones serán las siguientes:

- Dormitorio de 2 camas: 10 m2. de superficie y 25 m3. de cubicación libre.
- Dormitorio de 1 cama: 6 m2. de superficie y 15 m3. de cubicación libre.
- Cocina-comedor: 14 m2. de superficie y 35 m3. de cubicación libre.
- 1 Cuarto de estar: 10 m2. Cocina : 5 m2. de superficie.
- Cuarto de baño: 2 m2. de superficie.
- Pasillos de distribución : 1 m2.



2º.- Todas las piezas habitables de la vivienda así como la cocina tendrán iluminación y ventilación directa al exterior mediante huecos cuya superficie sea inferior a 1/8 de sus superficie en planta.

3º.- Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha se revestirán hasta 2,00 metros de altura. El acceso no se permitirá desde la estancia, comedor, cocina ni dormitorio.

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico, pudiendo realizarse la ventilación de los cuartos de aseo, mediante conductos de ventilación activada.

Artículo 73.- Patios de ventilación e iluminación.

Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a las viviendas serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de agua pluviales, sumidero y sifón aislador. Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/3 de la altura del edificio, con un mínimo en todo caso de 3 metros.



Artículo 74.- Escaleras.

Las escaleras que permitan el acceso común a dos o más viviendas deberán atenerse en su construcción a las siguientes condiciones:

1ª.- Dimensiones:

- Altura máxima de tabicas: 19 cm.
- Altura mínima de huellas: 27 cm.
- Longitud mínima de peldaños: 1,00 metros.
- Número máximo de peldaños en un solo tramo: 16
- Ancho mínimo de escaleras entre paramentos: 2,20 m.
- Fondo mínimo de mesetas con puertas de acceso: 1,20 m.

2ª.- Su iluminación y ventilación será normalmente directa al exterior en todas sus plantas con una superficie mínima de huecos de un metro cuadrado. No obstante lo anterior se admitirá la ventilación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta no inferior a 2/3 de la superficie libre de la caja de escaleras debiendo disponerse en este caso de un hueco central en el que podrá inscribirse un círculo de 1,10 metros de diámetro mínimo.

Artículo 75.- Aislamiento.

En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas y en evitación de pérdidas energéticas en locales calefactados, debiendo en cualquier caso -

cumplimentarse las disposiciones oficiales al respecto.

Particularmente las edificaciones se aislarán del terreno natural mediante cámara de aire o capa impermeable de 0,20 metros de espesor mínimo.

Artículo 76.- Saneamiento.

Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas o locales deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por estas al exterior del inmueble hasta la red de alcantarillado.

Los tubos, de gres, fibrocemento u hormigón vibropresado o centrifugado, pudiendo admitirse también los de materiales plásticos autorizados.



SECCION 6ª.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION



Artículo 77.- Condiciones de composición y materiales.

Se mantendrá la tipología edificatoria dominante, dentro de los tipos permitidos por esta normativa y a tal efecto - deberán considerarse las características del entorno en cuanto a composición volumétrica, color, textura etc...

Las cubiertas serán preferiblemente inclinadas, con o sin sotabanco, y el elemento de cubrición, la teja árabe o curva prohibiéndose taxativamente el fibrocemento o las placas tragalúcidas.

Asi-mismo se prohíbe en cubiertas planas, su acabado en material bituminoso o metálico. Tanto las cajas de escalera - como las demás dependencias y elementos autorizados sobre cubiertas deberán quedar retranqueados de la fachada, según plano de 45º, de manera que se impida su perspectiva exterior inmediata.

Las fachadas exteriores que no sean en ladrillo visto se pintarán a la cal u otro tipo de pintura similar, siempre en tonos claros. Los recercados, zócalos, cornisas o cualquier otro tipo de moldura o adorno podrá ir con labor vista, chapados de piedra o con pintura de color según característica tradicionales.

Se prohíbe expresamente el revestido de fachadas con azulejos excepto en zonas concretas como impostas y pilastras siempre que su empleo venga sancionado por la tradición.

La cerrajería exterior será forjada o de fundición, recomendando uso de la carpintería de madera vista o para pintar

Se prohíbe expresamente el revestido de fachadas con azulejos, excepto en zonas concretas como impostas y pilastras, siempre que su empleo venga sancionado por la tradición .

La cerrajería del exterior será forjada o de fundición, recomendándose la carpintería de madera vista o para pintar. Se prohíbe el uso de carpintería de aluminio en huecos exteriores.

Las anteriores limitaciones son de obligado cumplimiento para las nuevas edificaciones que pudieran construirse y para las obras de renovación de elementos exteriores en los ya existentes. Asimismo el Ayuntamiento podrá obligar a su adecuación a aquellas construcciones que de forma notoria y relevante estén en grave contraposición con las mismas suponiendo una importante alteración del orden estético y compositivo dominante.

Artículo 78.- Elementos urbanos singulares.

Las instalaciones y elementos urbanos complementarios o accesorios, tales como tendido de líneas eléctricas y telefónicas, silos, depósitos, carteles, rótulos etc. se proyectarán de forma tal que no deterioren el aspecto externo del casco urbano.

Artículo 79.- Fachadas.

Estarán hechas con los materiales característicos del pueblo, sin que puedan usarse al



en las zonas que formen el casco antiguo y conservan un conjunto histórico artístico que deba guardarse.

Artículo 80.- Balcones y miradores.

Los balcones y miradores, tanto en su estética como en el tipo de materiales y disposición de sus elementos exteriores, guardarán perfecta armonía con los existentes en las casas propias del conjunto histórico-artístico -

Artículo 81.- Viviendas de interés histórico-artístico.-

Las viviendas de todo tipo que tengan en sus fachadas pórticos, dinteles, antepechos, ventanas, escudos, etc., reliquias de tiempos, gestas y familias centenarios, deberán conservar estos elementos en sus fachadas, conservando este o reconstruyéndolo de forma semejante.

Artículo 82.- Iglesias, Edificios públicos, Castillos.-

Los edificios que representen el conjunto, una muestra de una arquitectura centenaria, deben ser conservados y mantenidos, sin que se permita ninguna modificación que introduzca elementos extraños al tipo de edificación de que se trate.





CAPITULO 5º

NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

=====

Artículo 83.- Parcela mínima.

De acuerdo con lo determinado al respecto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, art. 85/1 se establece como parcela mínima a los efectos de cualquier actuación sobre este tipo de suelo, aquella cuya superficie sea igual o superior a la señalada por la - unidad mínima de cultivo en la Orden del Ministerio de Agricultura, de 27 de Mayo de 1.958 y que el caso que nos ocupa es:

Unidad mínima de cultivo: Secano 2,50 Ha.

Regadio 0,25 Ha.

Nos obstante lo anterior se establece con carácter excepcional y para las instalaciones o edificaciones - de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo una superficie mínima de parcela de 2.500 m2. sea cual fuere el tipo de suelo - (secano o regadio) en que se sitúa la actuación.

Artículo 84.- Indivisibilidad de las parcelas.

En general y en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como - suelo no urbanizable , no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Legislación agraria específica.

Particularmente y a los efectos de la presente normativa, será indivisible toda parcela o porción de terreno en la que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a).- Las parcelas cuya superficie sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.

b).- Las parcelas cuya superficie sea igual o inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios, colindantes al objeto de agrupar los y formar una nueva finca o que dichos lotes fueran destinados a los fines a que se refiere el último párrafo del artículo anterior.

c).- Las parcelas cuya superficie sea menor que el doble de la señalada para la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el y las condiciones indicadas en el apartado anterior.

d).- Las parcelas edificadas en una proporción de volumen o superficie en relación con su área en las que se haya construido el correspondiente a toda la superficie de las mismas o en el supuesto de que se hubiere edificado en proporción menor, salvo que la porción de exceso se segregue con los fines y condiciones señaladas anteriormente.





Artículo 85.- Situación de las edificaciones.

Las construcciones que pudieren llegar a realizarse en esta clase de suelo obedecerán siempre al carácter de aislado de las mismas, señalándose a tal efecto una separación mínima de linderos de las parcelas de 15 metros - y debiéndose respetar en todo caso las distancias a carreteras, caminos y demás vías públicas que se determinan en la legislación y normativa específicas correspondientes.

Artículo 86.- Tipología de las edificaciones.

Los tipos a que habrán de atenerse las edificaciones - que se realicen en el suelo no urbanizable serán los siguientes según el objeto de la actuación:

- a).- Para la vivienda unifamiliar se prescribe con carácter único el tipo de edificación aislada.
- b).- Para edificaciones de utilidad pública o interés social se admiten los tipos de edificación en bloque exento y nave industrial con la salvedad de que la distancia de los cuerpos de edificación a los linderos de la parcela no serán inferiores a la separación mínima que se establece en el artículo anterior.

Artículo 87º.- Ocupación.

La superficie máxima de parcela a ocupar por la edificación será del 2% para parcela de secano y del 5% para parcela de regadío. Para construcciones destinadas a viviendas familiar, y para edificaciones según la Comisión de Urbanismo, de utilidad pública o interés social, la -

ocupación será la que autorice la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artículo 88.- Número de plantas.

El número de plantas máximo, que sobre la rasante del terreno natural podrá edificarse, según tipo de edificación permitido, será el siguiente:

- Bloque exento: con usos de servicios, (hoteles etc.) tres plantas.
- Edificación aislada: dos plantas.
- Nave industrial: una planta (con posibilidad de entreplanta en las condiciones expresadas en la presente normativa).

El cómputo del número de plantas proyectado se realizará en forma análoga a la señalada para el suelo urbano.

Artículo 89.- Altura de edificación.

Las alturas máximas de edificación autorizadas serán las siguientes, según tipo de edificación:

- Bloque exento: 10,50 metros.
- Edificación aislada: 7,50 metros.
- Nave Industrial: 7,50 metros.



Artículo 90.- Altura de plantas.

Dada la pluralidad e in concreción de las construcciones a edificar en ésta clase de suelo, no se limitan específicamente las alturas máximas de las distintas plantas, que quedarán restringidas en general por la altura máxima de edificación.

Artículo 91.- Edificabilidad.

La superficie máxima edificable sobre una parcela o porción de terreno, será la resultante de multiplicar la superficie de los mismos por el coeficiente de edificabilidad correspondiente, que según fin a que se destine la construcción, será el siguiente:

- Edificaciones destinadas a vivienda familiar o, lo m^2/m^2
- Edificaciones de utilidad pública e interés social:

la autorizada por la Comisión Provincial de Urbanismo.



Artículo 92.- Usos permitidos.

En general el uso exclusivo a que se destinará esta clase de suelo será el agrícola y pecuario por lo que no podrán realizarse en el mismo otras construcciones que las dedicadas a explotaciones vinculadas a dichos usos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura. Asimismo se admitirán sin limitaciones de ningún tipo, las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas que se desarrollan en esta clase de suelo.

Artículo 93.- Usos limitados.

No obstante lo expresado en el artículo anterior podrán autorizarse, con carácter excepcional, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

siguientes limitaciones:



a).- Edificios destinados a vivienda familiar.

El uso residencial quedará restringido a la 1ª categoría (vivienda unifamiliar) y habrán de garantizarse para su autorización la imposibilidad de formación de núcleos de población según las características objetivas que del mismo se definen en las presentes normas.

b).- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

En principio tendrán tal consideración las industrias de grado 3ª que se hayan acogido a los Decretos de Preferente Localización Industrial; Preferente Localización Industrial Agraria y Preferente Localización Industrial Minera y aquellas otras edificaciones e instalaciones cuya utilidad e interés venga atribuido por aplicación de su legislación específica.

Asimismo podrán ser objeto de esta declaración municipal aquellas otras industrias e instalaciones que supongan tal beneficio por la creación de nuevos puestos de trabajo, importancia de las inversiones o impacto en la creación de industrias subsidiarias en el ámbito municipal.

En cualquier caso habrá de justificarse debidamente la necesidad de emplazamiento rural de las edificaciones e instalaciones interesadas, limitándose el campo de los usos a implantar a los de 3ª categoría para el industrial y a los de categorías 1ª-2ª-4ª-5ª-6ª-8ª-10ª-11ª-12ª-13ª y 14ª para el público y terciario.



Artículo 94.- Usos prohibidos o incompatibles.

En principio se considerarán incompatibles o inadecuados para esta clase de suelo, prohibiéndose en consecuencia su implantación en el mismo, los siguientes usos y categorías:

- Residencial de 2ª categoría (vivienda plurifamiliar)
- Industrial en 1ª y 2ª categoría.
- Pública y terciario en categorías 3ª (comercial) 7ª (garajes y aparcamientos cerrados) y 9ª (oficinas)

Sin embargo se faculta a la Comisión Provincial de Urbanismo para autorizar la implantación de estos usos en suelo no urbanizable siempre que en el expediente quede plenamente justificada su compatibilidad e imposibilidad de ubicación en otro medio distinto del rural.

Artículo 95.- Condiciones Higiénico-sanitarias.

Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados cumplirán las condiciones señaladas en la presente normativa así como las que se establecen o puedan establecerse en la legislación y disposiciones oficiales generales o específicas que les sean de aplicación.

En particular y por lo que respecta al saneamiento deberán respetarse las siguientes determinaciones sobre fosas sépticas:

- Deberán localizarse lejos de los lugares de captación de agua para usos domésticos de forma que éstas no puedan resultar contaminadas por los afluentes provenientes de -

Artículo 96.- Condiciones estéticas y de composición.

En los lugares de paisaje abierto y natural y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación masa y altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o perspectiva propia del mismo.

Respecto de las condiciones de composición y materiales se seguirán en general los criterios ya expresados para el suelo urbano, recomendándose con especial atención el mantenimiento de la tipología y características tradicionales dominantes en las edificaciones existentes en el medio rústico municipal.



CAPITULO 6º

NORMAS DE PROTECCION EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 97.- Ambito de aplicación.

Constituye el suelo no urbanizable de protección especial las áreas de influencia de las vías de comunicación, las márgenes de ríos arroyos y canales, las zonas de arbolado y las zonas agrícolas de regadío.

Artículo 98.- Regimen urbanístico.

El régimen urbanístico correspondiente a estas áreas es el del suelo no urbanizable, siendo de obligado cumplimiento todas las disposiciones establecidas al respecto en el Capítulo 2º. además de las específicas que se enuncian en los artículos subsiguientes.

Artículo 99.- Protección de Carreteras.

El área de protección comprende las zonas de dominio público, servidumbre y afección no calificadas como suelo urbano.

Se regirán por lo dispuesto en la Ley y Reglamento de Carreteras vigentes.

Para realizar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales de cualquier naturaleza, será necesaria la autorización del organismo administrativo



Cualquier uso, incluso plantaciones, deberá llevarse a cabo de forma que no afecte a las condiciones de circulación y en particular, la visibilidad y el paisaje.

Artículo 1o1. Protección de márgenes.

El área de Protección comprende las márgenes de ríos y arroyos, hasta 30 metros de la línea de deslinde oficial.

El uso primordial de éstos terrenos será el agrícola y el de repoblación forestal, con especies autóctonas favoreciendo la formación de sotobosques.



Artículo 1o2. Protección de arbolado y forestal.

El área de protección comprende las superficies ocupadas por monte bajo y alto y las que sin serlo están arboladas, así como los terrenos declarados aptos para la repoblación por el ICONA.

Se prohíben todas aquellas obras y actuaciones que - puedan modificar o degradar el paisaje natural y las especies existentes. En este sentido los posibles proyectos de edificación deberán respetar los elementos arbóreos - existentes, especialmente los de mayor envergadura e importancia. Se fomentará la repoblación de especies autóctonas y no se permitirá la tala de quercíferas.

Artículo 1o3. Protección de zonas agrícolas.

Esta zona comprende los terrenos con infraestructura de regadío realizada o en proyecto.

Se prohíben los usos públicos en general, residenciales e industriales, con excepción de las posibles industrias de transformación de productos agrarios, que en cualquier caso habrán de cumplir las prescripciones que se contienen en los restantes capítulos de la presente Normativa.

Artículo 104. Protección a la ganadería.

Se potenciará la explotación del tipo de dehesa de encinas y alcornoques, favoreciendo el desarrollo de pastos y arbolado en las zonas de suelo poco profundo e inexistente donde la agricultura no es factible.

Artículo 105. Protección al paisaje.

Se evitará toda acción que tienda a alterar el paisaje natural, potenciándose la proliferación de repoblaciones mejoras en el arbolado, obras tendentes a disminuir los efectos de la erosión etc.

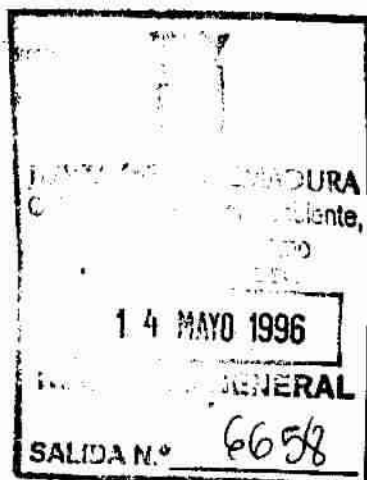
Las edificaciones, armonizarán con el paisaje, o se harán de modo que pasen desapercibidas, del mismo modo que sus escasos.



JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de
Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo

Dirección General de
Ordenación y Orientación del Territorio
Servicio Territorial
CÁCERES



Fecha Cáceres, 7 de Mayo de 1996

Referencia

Nuestra referencia ABM/VMR

Asunto Rdo. 2 planos.

Destinatario

SR. ALCALDE PRESIDENTE
DEL AYUNTAMIENTO

10693 RIOLOBOS
(CÁCERES)

Para constancia en ese Ayuntamiento, se remiten fotocopia de los planos donde se han introducido las Modificaciones del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de esa localidad aprobadas definitivamente con fechas 30.9.1991 y 7.10.1992.

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL



Fdo. Pedro García Isidro.-