

AYUNTAMIENTO DE
T A L A Y U E L A
C Á C E R E S

**N O R M A S
S U B S I D I A R I A S**

MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO

NORMAS URBANÍSTICAS

TEXTO REFUNDIDO

(INCLUYE LAS M.P. N° 2, 8, 11b,

14, 16, 17, 19 Y 20)

CAMBIA PAGINACIÓN

M A Y O 2 0 0 8

ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN.	
1.	DETERMINACIONES GENERALES	1
1.1	OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.	1
	1.1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO.	1
	1.1.2 REVISIÓN.	1
	1.1.3 CARÁCTER.	1
1.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN	2
1.3	VIGENCIA	2
1.4	EFFECTOS	2
	1.4.1 PUBLICIDAD.	2
	1.4.2 OBLIGATORIEDAD.	2
	1.4.3 EJECUTORIEDAD.	3
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.	4
	1.5.5 MODIFICACIONES PUNTUALES.	4
	1.5.6 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO.	5
1.6	AFECCIONES; NORMATIVA COMPLEMENTARIA	5
	1.6.1 NORMATIVA BÁSICA.	5
	1.6.2 NORMATIVA SECTORIAL.	6
1.7	CONTENIDO DOCUMENTAL	7
1.8	NORMAS DE INTERPRETACIÓN.	8
2.	RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO	9
2.1	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	9
	2.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	9
	2.1.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO.	10
2.2	REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR.	11
	2.2.1 REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR.	11
	2.2.2 EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO DIRECTO. (FUERA DE UNIDADES DE ACTUACIÓN).	11
	2.2.3 EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SECTORES DE SAU.	12
	2.2.4 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA.	13
2.3	DEBERES DE URBANIZACIÓN.	14
	2.3.1 CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN	14
	2.3.2 INCUMPLIMIENTO.	16
2.4	OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.	16
2.5	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL	17
2.6	INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	17

2.6.1	EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.	17
2.6.2	EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.	18
2.6.3	EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE QUEDEN FUERA DE ORDENACIÓN, POR NO AJUSTARSE A ALGUNA DE LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.	18
3.	DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.	20
3.1	CONDICIONES GENERALES.	20
3.2	PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN.	20
3.3	TIPOS DE ACTUACIÓN.	21
3.4	ACTUACIÓN SISTEMÁTICA O INTEGRAL POR UNIDADES DE ACTUACIÓN.	22
3.4.1	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.	22
3.4.2	SISTEMAS DE ACTUACIÓN.	23
3.4.3	DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN.	23
3.5	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. PLANES Y PROYECTOS.	24
3.5.1	OBJETO.	24
3.5.2	TIPOS.	24
3.5.3	PLANES ESPECIALES.	24
3.5.4	PLANES PARCIALES.	28
3.5.5	ESTUDIOS DE DETALLE.	29
3.5.6	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	31
3.5.7	PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS.	32
3.5.8	PROYECTO DE REPARCELACIÓN.	33
3.5.9	PROYECTOS DE COMPENSACIÓN.	34
3.5.10	PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN.	34
3.5.11	PROYECTOS DE PARCELACIÓN.	34
3.6	LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.	35
3.6.1	ACTOS SUJETOS A LICENCIA.	35
3.6.2	EXCEPCIONES.	39
3.6.3	RÉGIMEN GENERAL Y PROCEDIMIENTO.	40
3.6.4	REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS.	40
3.6.5	AUTORIZACIONES CONCURRENTES.	45
3.6.6	CADUCIDAD Y PRÓRROGA.	45
3.7	OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.	46
3.7.1	CÉDULA URBANÍSTICA.	46
3.7.2	ALINEACIÓN OFICIAL.	46
3.7.3	REPLANTEO DE LÍNEAS.	48
3.7.4	ORDENES DE EJECUCIÓN.	48
3.7.5	DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO.	48
4.	NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS.....	50
4.1	REGULACIÓN DE USOS	50
4.2	TIPOS DE USOS	51
4.2.1	USO PRINCIPAL.	51
4.2.2	USO COMPLEMENTARIO.	51
4.2.3	USO PROHIBIDO.	51
4.3	CLASES DE USOS	51
4.4	USO RESIDENCIAL.	52

4.4.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	52
4.4.2	CONDICIONES PARTICULARES.	53
4.5	USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE.	56
4.5.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	56
4.5.2	CONDICIONES PARTICULARES.	57
4.6	USO DE APARCAMIENTO.	61
4.6.1	DEFINICIÓN.	61
4.6.2	CONDICIONES PARTICULARES.	61
4.7	USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.	61
4.7.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	61
4.7.2	CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.	62
4.8	SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.	64
4.8.1	DEFINICIÓN	64
4.8.2	CONDICIONES PARTICULARES	65
4.9	USO INDUSTRIAL.	65
4.9.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	65
4.9.2	CONDICIONES PARTICULARES.	66
4.10	USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	69
4.10.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS	69
4.10.2	CONDICIONES PARTICULARES	69
4.11	USO GANADERO.	70
4.11.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	70
4.11.2	CONDICIONES PARTICULARES.	71
4.12	ACTIVIDADES ESPECIALES.	78
4.12.1	NORMATIVA SECTORIAL.	78
5.	NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN	80
5.1	OBJETO Y CONTENIDO	80
5.2	CONDICIONES DE PARCELA.	81
5.2.1	PARCELA.	81
5.2.2	LINDEROS.	81
5.2.3	PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.	81
5.2.4	FRENTE DE PARCELA.	82
5.2.5	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.	82
5.2.6	FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.	82
5.2.7	ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA.	82
5.2.8	RASANTE OFICIAL.	83
5.2.9	SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA.	83
5.2.10	PARCELA MÍNIMA.	83
5.2.11	PARCELA EDIFICABLE.	84
5.2.12	RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.	85
5.2.13	SOLAR.	85
5.2.14	FONDO DE PARCELA	85
5.2.15	ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.	86
5.2.16	PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN	86
5.3	CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	86
5.3.1	EDIFICACIÓN.	86
5.3.2	EDIFICACIÓN PRINCIPAL.	86
5.3.3	EDIFICACIÓN SECUNDARIA.	86
5.3.4	LOCAL.	86
5.3.5	PIEZA VIVIDERA.	87

5.3.6	FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA.	87
5.3.7	ALINEACIÓN INTERIOR.	87
5.3.8	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.	87
5.3.9	RETRANQUEO DE FACHADA.	87
5.3.10	RETRANQUEO A LINDERO.	88
5.3.11	AREA DE MOVIMIENTO.	88
5.3.12	TIPOS EDIFICATORIOS	88
5.4	CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.	89
5.4.1	OCUPACIÓN DE PARCELA.	89
5.4.2	SUPERFICIE OCUPADA.	90
5.4.3	SUPERFICIE LIBRE.	90
5.4.4	PATIO DE PARCELA.	90
5.5	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.	90
5.5.1	EDIFICABILIDAD.	90
5.5.2	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.	91
5.5.3	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.	91
5.5.4	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.	91
5.6	CONDICIONES DE VOLUMEN.	92
5.6.1	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.	92
5.6.2	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.	92
5.6.3	ARISTA DE CORNISA.	93
5.6.4	PLANO DE RASANTE	93
5.6.5	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.	93
5.6.6	ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.	95
5.6.7	PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.	95
5.6.8	ALTURA LIBRE DE PLANTA.	97
5.6.9	CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN	97
5.6.10	PLANTA BAJO CUBIERTA.	99
5.6.11	CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.	99
5.6.12	CUERPOS VOLADOS CERRADOS.	101
5.6.13	MIRADORES.	101
5.6.14	BALCONES.	102
5.6.15	ALEROS DE CUBIERTA.	103
5.7	CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.	103
5.7.1	NORMAS GENERALES.	103
5.7.2	FACHADAS.	103
5.7.3	ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.	105
5.7.4	CERRAMIENTOS DE PARCELA.	107
5.8	CONDICIONES DE HIGIENE.	108
5.8.1	DEFINICIÓN.	108
5.8.2	CONDICIONES DE LOS LOCALES.	108
5.8.3	CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.	109
5.8.4	VENTILACIÓN FORZADA.	109
5.8.5	EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.	109
5.8.6	PATIOS DE LUCES.	110
5.9	CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.	112
5.9.1	DEFINICIÓN.	112
5.9.2	CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD.	112
5.9.3	CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.	113
5.9.4	CONDICIONES DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO.	114

5.9.5	CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS.	115
5.9.6	CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN.	116
5.9.7	CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.	119
5.9.8	CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES.	119
6.	NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....	123
6.1	OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	123
6.2	URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.	123
6.2.1	CONDICIONES DE DISEÑO.	123
6.2.2	ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA	127
6.2.3	DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS	128
6.2.4	CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS.	130
6.3	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.	131
6.4	RED DE ALCANTARILLADO	133
6.4.1	CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED	133
6.4.2	MATERIALES DE LAS TUBERÍAS	134
6.4.3	ZANJAS	135
6.4.4	JUNTAS	136
6.4.5	PRESIÓN INTERIOR	136
6.4.6	ACOMETIDAS DOMICILIARIAS	136
6.4.7	CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL	136
6.4.8	TRATAMIENTO DE VERTIDOS	137
6.5	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	137
6.5.1	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.	137
6.5.2	REDES	138
6.6	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.	139
6.6.1	RECOMENDACIONES GENERALES	139
6.6.2	NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO.	140
6.6.3	CENTROS DE MANDO	140
6.6.4	CARACTERÍSTICAS DE LA RED.	141
6.6.5	CONDUCTORES Y PROTECCIÓN.	142
6.6.6	ARQUETAS.	143
6.6.7	CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES.	143
6.6.8	LUMINARIAS.	144
6.6.9	CAJAS DE DERIVACIÓN.	144
6.6.10	CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES.	144
6.7	RED DE RIEGO E HIDRANTES	145
6.7.1	TUBERÍAS	145
6.7.2	BOCAS DE RIEGO	145
6.7.3	HIDRANTES	146
7.	NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.....	147
7.1	ALCANCE Y CONTENIDO	147
7.1.1	OBJETO.	147
7.1.2	CLASES.	147
7.1.3	RESPONSABILIDADES.	147
7.2	PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL	148
7.2.1	PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.	148
7.2.2	VERTIDOS SÓLIDOS (ESCOMBROS Y BASURAS).	148
7.2.3	VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES).	150
7.2.4	PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.	153

7.2.5	PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.	156
7.2.6	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO.	158
7.2.7	PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN RADIACTIVA.	158
7.2.8	PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL.	159
7.2.9	PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS.	160
7.2.10	PROTECCIÓN FRENTE A ACTIVIDADES CON UTILIZACIÓN DE ARMAS DE FUEGO.	161
7.3	PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO	161
7.3.1	CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.	161
7.3.2	CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS.	162
7.3.3	ANUNCIOS.	162
7.3.4	SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.	163
7.3.5	TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.	163
7.3.6	OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.	164
7.3.7	SERVIDUMBRES URBANAS.	164
7.3.8	SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.	164
7.3.9	VEGETACIÓN.	164
7.3.10	LIMPIEZA.	165
7.4	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.	165
7.4.1	CATÁLOGO DE PROTECCIÓN	165
7.4.2	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.	165
8.	RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS	166
8.1	DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.	166
8.1.1	DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS	166
8.1.2	SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.	166
8.1.3	CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS	166
8.1.4	TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO	167
8.1.5	REGULACIÓN.	167
8.2	OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES	167
8.2.1	PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN	167
8.2.2	ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS.	168
8.2.3	EXPROPIACIÓN FORZOSA.	168
8.3	OBTENCIÓN DE SISTEMAS LOCALES.	168
8.3.1	SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANO.	168
8.3.2	SISTEMAS LOCALES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.	169
8.4	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS.	169
8.4.1	EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.	169
8.4.2	EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES.	169
8.4.3	LICENCIAS	170
8.5	SISTEMA DE LA RED VIARIA	170
8.5.1	DEFINICIÓN.	170
8.5.2	CLASIFICACIÓN.	170
8.5.3	CONDICIONES DE EJECUCIÓN.	171
8.5.4	RÉGIMEN DEL SISTEMA GENERAL VIARIO.	171
8.5.5	RÉGIMEN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO.	174
8.6	SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	175
8.6.1	DEFINICIÓN.	175
8.6.2	CLASIFICACIÓN.	175

	8.6.3 REGULACIÓN.	176
8.7	SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	176
	8.7.1 DEFINICIÓN.	176
	8.7.2 CLASIFICACIÓN.	176
	8.7.3 REGULACIÓN.	178
8.8	SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS	178
	8.8.1 DEFINICIÓN.	178
	8.8.2 CLASIFICACIÓN.	178
	8.8.3 CONDICIONES DE APLICACIÓN.	179
	8.8.4 RÉGIMEN DEL SUELO.	180
8.9	SISTEMA FERROVIARIO	180
	8.9.1 RÉGIMEN LEGAL ESPECÍFICO.	180
	8.9.2 DEFINICIÓN.	180
	8.9.3 ZONAS	181
	8.9.4 CONDICIONES GENERALES DE USO.	181
	8.9.5 CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA	181
	8.9.6 APARCAMIENTO.	182
	8.9.7 CONDICIONES DE DESARROLLO.	182
	8.9.8 LICENCIAS DE OBRAS.	182
	8.9.9 LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL.	183
	8.9.10 OTRAS CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES.	184
8.10	INFRAESTRUCTURAS DE REGADÍO.	184
	8.10.1 DEFINICIÓN.	184
	8.10.2 REGULACIÓN	184
9.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	186
9.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN	186
9.2	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.	186
	9.2.1 DERECHOS	186
	9.2.2 DEBERES	186
9.3	TIPOS DE ACTUACIONES	187
	9.3.1 SUELO URBANO DE LICENCIA DIRECTA.	187
	9.3.2 SUELO URBANO CON ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA.	188
	9.3.3 SUELO URBANO CON ACTUACIÓN DIFERIDA A TRAVÉS DE ÁMBITOS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.	189
9.4	DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.	189
9.5	ZONAS DE ORDENANZA	190
9.6	DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.	191
9.7	DETERMINACIÓN DE RASANTES	191
10.	RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.....	192
10.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL	192
	10.1.1 DELIMITACIÓN.	192
	10.1.2 DESARROLLO POR PLANES PARCIALES	192
	10.1.3 DIVISIÓN EN SECTORES.	192
	10.1.4 AGRUPACIÓN EN ÁREAS DE REPARTO.	193
	10.1.5 CONEXIONES EXTERIORES.	193
10.2	RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.	193
	10.2.1 DERECHOS	193
	10.2.2 DEBERES	194

10.3	CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO	194
	10.3.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN.	194
	10.3.2 PLANES PARCIALES.	195
	10.3.3 UNIDADES DE EJECUCIÓN.	195
	10.3.4 EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS.	195
	10.3.5 OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	196
	10.3.6 EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.	196
	10.3.7 PARCELACIÓN.	196
10.4	CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO	196
10.5	PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES	197
11.	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	198
11.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.	198
	11.1.1 DELIMITACIÓN.	198
	11.1.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	198
	11.1.3 ASIGNACIÓN A TIPOS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO.	199
11.2	RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE	200
	11.2.1 RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	200
	11.2.2 RESTRICCIONES AL USO	201
	11.2.3 RÉGIMEN DE SITUACIONES PREEXISTENTES.	202
	11.2.4 INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES.	202
	11.2.5 INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL.	202
	11.2.6 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN	203
	11.2.7 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	204
	11.2.8 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN	205
11.3	LICENCIAS.	206
	11.3.1 RÉGIMEN	206
	11.3.2 REQUISITOS	206
	11.3.3 DOCUMENTACIÓN	206
	11.3.4 TIPOS DE LICENCIAS	207
	11.3.5 LICENCIAS TR1 DE TRAMITACIÓN ABREVIADA	207
	11.3.6 LICENCIAS TR2 DE TRAMITACIÓN NORMAL.	208
	11.3.7 LICENCIA TR3 DE TRAMITACIÓN ESPECIAL.	208
	11.3.8 LICENCIAS TR4 DE TRAMITACIÓN ANTE LA COMISIÓN DE URBANISMO DE EXTREMADURA.	208
	11.3.9 EXACCIONES	209
	11.3.10 INSPECCIÓN	209
	11.3.11 PUBLICIDAD	209
	11.3.12 CADUCIDAD Y RENOVACIÓN DE LICENCIAS.	210
11.4	DETERMINACIONES GENERALES SOBRE TIPOS DE ACTUACIONES.	210
	11.4.1 DIVISIONES Y SEGREGACIONES DE FINCAS	211
	11.4.2 REUTILIZACIÓN Y REHABILITACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANTERIORES	212
	11.4.3 INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA	213
	11.4.4 INSTALACIONES DE OBRAS PÚBLICAS	214
	11.4.5 CAMPAMENTOS DE TURISMO	216
	11.4.6 GRANDES MOVIMIENTOS DE TIERRAS	218
	11.4.7 EXPLOTACIONES GANADERAS.	220
	11.4.8 CERCADOS DE FINCAS Y PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS	222
	11.4.9 OTRAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	222

11.5	CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CLASE Y CATEGORÍA DE SNU.	222
11.5.1	ÁREAS DE MÁXIMA PROTECCIÓN (TIPO I)	223
11.5.2	ÁREAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICO-AMBIENTAL (TIPO II)	224
11.5.3	ÁREAS DE PROTECCIÓN DE LA CORONA PERIURBANA (TIPO III)	227
11.5.4	ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL REGADÍO (TIPO IV).	229
11.5.5	ÁREAS DE BAJA PROTECCIÓN (TIPO V)	233
11.5.6	ÁREAS DE NÚCLEOS RURALES (TIPO VII).	236
11.5.7	ÁREAS DE PROTECCIÓN Y RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS (TIPO VIII)	243

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de TALAYUELA, Provincia de Cáceres, cuya redacción fue contratada por la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura, adjudicando los trabajos en el año 1998 a la empresa RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 97.4 del vigente Reglamento de Planeamiento, complementándose con el resto de documentación que integra las Normas Subsidiarias. Su contenido se complementa con los ficheros normativos que se presentan en tomo aparte, y que incluyen los títulos 12 y 13 de esta normativa.

El trabajo ha sido realizado por el equipo dirigido por la arquitecto M^a Ángeles Vega González. La información urbanística y el documento de aprobación inicial se elaboraron durante el otoño de 1998, mientras que la documentación para aprobación provisional se preparó en el verano de 1999. El documento refundido de aprobación definitiva se elaboró en Noviembre de 2000. En la elaboración de los trabajos han intervenido las siguientes personas:

- M^a Ángeles Vega González, Arquitecto.
- Jesús M^a Rueda Colinas, Arquitecto.
- Manuel Gil Martínez, Biólogo.
- Pilar Contreras de Vera, Sociólogo.
- Ángel Sánchez Fernández, estudiante de arquitectura.

El presente documento, elaborado en febrero de 2008 es el texto refundido de esta Normativa, incluyendo los cambios introducidos en las Modificaciones Puntuales nº 2, 14, 19 y 20, ya aprobadas definitivamente.

Se ha detectado un error de paginación en el documento original, que se corrige, cambiando la numeración de las páginas desde el principio del capítulo 10.

Estas modificaciones están introducidas en letra cursiva negrita, y en el archivo informático según la M.P. de que provengan se mantienen de la siguiente manera:

- ***MP nº 2: texto escrito en color rojo;***
- ***MP nº 14: texto escrito en color azul;***
- ***MP nº 19: texto escrito en color verde;***
- ***MP nº 20: texto escrito en color morado.***

1. DETERMINACIONES GENERALES

1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

1.1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO.

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

1.1.2 REVISIÓN.

La presente Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento, sustituye a las hasta ahora vigentes en el ámbito del Término Municipal. Se determina así una ordenación urbanística del territorio ajustada a las necesidades y características locales.

1.1.3 CARÁCTER.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

- A. Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- C. Son inmediatamente ejecutivas.
- D. Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como se expone en la Memoria Justificativa.

- E. En el ámbito del Suelo No Urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento son de aplicación en la totalidad del Término Municipal de TALAYUELA, Provincia de Cáceres, que comprende los núcleos urbanos de Talayuela, Santa María de las Lomas, Tietar, Barquilla de Pinares y Pueblonuevo de Miramontes.

1.3 VIGENCIA

Las presentes Normas Subsidiarias entrarán en vigor a partir de la fecha de la última de las publicaciones del acuerdo de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extrtemadura. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

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.

1.4.1 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 sobre régimen aplicable a una finca.

1.4.2 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.

1.4.3 EJECUTORIEDAD.

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez transcurridos quince días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en el artículo 33 de la Ley del Suelo y concordantes.

1.5 REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN

1.5.1 CONSIDERACIÓN PERIÓDICA DE LA NECESIDAD DE REVISIÓN O MODIFICACIÓN PUNTUAL.

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

1.5.2 REVISIÓN A CAUSA DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal, se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias o a la modificación puntual de las mismas.

1.5.3 SUPUESTOS GENERALES DE REVISIÓN.

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

- A. Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.
- B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
- C. Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.
- D. Variaciones en la clasificación del suelo por no responder al interés general municipal 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, zonas verdes o equipamientos de uso público.
- F. Necesidad de cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco Antiguo, para garantizar su carácter e imagen.
- 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.
- H. Cuando, una vez iniciados los procesos de gestión de las Unidades de Ejecución y sectores de Suelo Apto para Urbanizar, se ponga de manifiesto la inviabilidad de su desarrollo.

1.5.4 INICIACIÓN DE LA REVISIÓN.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 154 del Reglamento de Planeamiento y disposiciones concordantes de la legislación autonómica.

1.5.5 MODIFICACIONES PUNTUALES.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas

Subsidiarias, deberán ser aprobadas conforme a lo establecido en el artículo 162 del Reglamento de Planeamiento.

1.5.6 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, y previos los trámites oportunos, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en el Art. 163 del Reglamento del Planeamiento, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

1.6 AFECCIONES; NORMATIVA COMPLEMENTARIA

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

1.6.1 NORMATIVA BÁSICA.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones. (BOE nº 89, de 14 de abril de 1998).

Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1346/76, de 9 de abril; BOE 144 y 145, de 16 y 17 de junio de 1976), entre tanto sus determinaciones no sean sustituidas por legislación autonómica.

Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/78, de 23 de junio; BOE 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre).

Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/78, de 25 de agosto; BOE 27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979).

Reglamento de Disciplina Urbanística. (R.D. 2187/78, de 23 de junio; BOE 223, de 18 de septiembre).

Ley de Bases de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

- Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

1.6.2 **NORMATIVA SECTORIAL.**

La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos parciales de la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc., que disponen de regulación legal propia.

I. ACTIVIDADES Y MEDIO AMBIENTE.

- A. Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre).
- B. Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- C. Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.
- D. Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- E. Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).
- F. Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

II. ESPACIOS NATURALES.

- A. Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- B. Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y Reglamento que la desarrolla (R.D. 2876/1978, de 3 de Noviembre).
- C. Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre Medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad de Extremadura.

III. PATRIMONIO.

- A. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- B. Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.

IV. CARRETERAS Y TRANSPORTES.

- A. Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
- B. Reglamento General de Carreteras del Estado (R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre).
- C. Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

- D. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, y Reglamento para su Aplicación (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre).
- V. INFRAESTRUCTURAS.
 - A. Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).
 - B. Decreto sobre protecciones aeronáuticas (24.2.72).
 - C. Ley sobre Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional (12.3.75) y Reglamento (10.2.78).
- VI. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.
 - A. Ley 8/1997, de 18 de junio, de promoción de la accesibilidad en Extremadura.
 - B. Ley (Estatal) 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- VII. OTRAS.
 - A. Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
 - B. Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria.
 - C. Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
 - D. Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
 - E. Legislación sobre Viviendas de Protección Oficial.

1.7 CONTENIDO DOCUMENTAL

Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

1. Información Urbanística, constituida por memoria informativa y planos de información.
2. Memoria justificativo-descriptiva.
3. Catálogo de Protección.

4. Estudio de impacto ambiental.
5. Normas Urbanísticas.
6. Planos de Ordenación.

1.8 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Las competencias sobre la interpretación del contenido de las presentes Normas Subsidiarias corresponden al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias, a través de sus organismos urbanísticos y territoriales correspondientes.

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

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

1. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
2. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.
3. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. La determinación "in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá por triangulación a partir de puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos, o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.
4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Conforme al Título II de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, las Normas Subsidiarias regulan diferenciadamente para cada suelo del término municipal el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística que las mismas establecen sobre el territorio.

2.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento. Cada una de estas clases de suelo se diferencia de las otras atendiendo a un régimen urbanístico específico.

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.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen las presentes Normas Subsidiarias se ajusta a los criterios de los artículos 8, 9 y 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones:

I. 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 delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título 9 de estas Normas.

II. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Comprende las áreas que por ejecución y desarrollo de las Normas Subsidiarias pueden ser ocupadas previa elaboración de un Plan Parcial y tras la ejecución de las correspondientes obras de urbanización. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título 10 de estas Normas.

III. SUELO NO URBANIZABLE.

Es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano. Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Título 11 de estas Normas.

2.1.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La calificación del suelo es una segunda subdivisión del territorio municipal a efectos urbanísticos, atendiendo a los distintos usos que las Normas Subsidiarias asignan a cada pieza del mismo. Esta subdivisión establece la estructura general y orgánica del territorio diferenciando:

I. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Los Sistemas son aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio del conjunto de la población (comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos, etc.) y que, generalmente, habrán de localizarse en suelo público, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias. La definición de estos elementos se recoge en los planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias, mientras que su régimen específico y clasificación se detalla en el Título 8 de esta Normativa.

II. ÁREAS CON ASIGNACIÓN DIFERENCIADA DE USOS E INTENSIDADES.

Las Normas Subsidiarias establecen los usos y las intensidades de uso admitidos en cada pieza del territorio municipal, de manera diferenciada para cada clase de suelo:

- A. En Suelo Urbano, las Normas Subsidiarias establecen una regulación diferenciada por ordenanzas zonales, estableciéndose distintos usos e intensidades de uso y condiciones de aprovechamiento urbanístico diferenciadas para cada zona de ordenanza. Dichas condiciones se recogen en las fichas que integran el Título 12 de la presente normativa.
- B. En Suelo Apto para Urbanizar, las Normas Subsidiarias asignan un uso dominante global a cada uno de los sectores que integran esta clase de suelo, correspondiendo a los respectivos planes parciales su posterior regulación promenorizada. Esta asignación de usos globales se recoge en las fichas individualizadas para cada sector que integran el Título 13 de la presente normativa.
- C. En Suelo No Urbanizable, las Normas Subsidiarias establecen los usos admitidos en correspondencia con la legislación aplicable. Dicha regulación se incluye en el Título 11 de la presente normativa.

2.2 REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR.

2.2.1 REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR.

Tanto en Suelo Urbano como en Suelo Apto para Urbanizar, sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en los términos detallados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

Se entenderá que una parcela tiene la condición de solar cuando cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente de las presentes Normas Subsidiarias, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.2 de la presente normativa.
3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.3 de la presente normativa.
4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.4 de la presente normativa.
5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.5 de la presente normativa.

2.2.2 EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO DIRECTO. (FUERA DE UNIDADES DE ACTUACIÓN).

I. PARCELAS NO AFECTADAS POR ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA.

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano Directo (excluido de Unidad de Actuación) no afectada por la apertura de algún nuevo vial ni por ningún otro tipo de cesión de suelo, sólo podrá concederse licencia de edificación si la parcela tiene la condición de solar conforme a la definición detallada en el artículo 2.2.1 de la presente Normativa.

Excepcionalmente, conforme al artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, en el caso de que la parcela no reúna los requisitos necesarios para ser considerada solar, podrá otorgarse licencia de edificación siempre que la propiedad se comprometa a ejecutar simultáneamente las obras de

urbanización necesarias, con arreglo al procedimiento descrito en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano, también excepcionalmente, la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

II. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano directo (excluido de Unidad de Actuación) afectada por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo, sólo podrá concederse licencia de edificación previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- A. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias o en los Planes que la desarrollen.
- B. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- C. Que el propietario haya ejecutado las obras de urbanización del vial cedido para dotar a la parcela de la condición de solar, o las que procedieren en cada caso.

No obstante lo anterior, en estos casos podrá concederse licencia de edificación simultánea a la urbanización siempre que se cumplan los requisitos detallados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

2.2.3 EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SECTORES DE SAU.

Cuando se trate de una parcela incluida en una Unidad de Actuación en Suelo Urbano o sector de Suelo Apto para Urbanizar, sólo podrá concederse licencia de edificación en las parcelas que cumplan los siguientes requisitos:

- A. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su no necesidad.
- B. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y

obligatoria en las Normas Subsidiarias o en los Planes que la desarrollen.

- C. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- D. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requieran.

2.2.4 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA.

Podrá concederse licencia de edificación en una parcela situada en Suelo Apto para Urbanizar, o afectada por alguna actuación asistemática en suelo urbano (apertura de vial, cesión de suelo, etc.), o que no haya adquirido la condición de solar en suelo urbano, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación (alineaciones, ordenanzas zonales, etc.), se cumplan todos los requisitos siguientes:

- A. Que tratándose de suelo incluido en un Sector de Suelo Apto para Urbanizar o Unidad de Actuación, se hayan cumplido los requisitos A, B, y C del apartado anterior y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.
- B. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, y a la posterior cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita.

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

- C. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- D. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias, así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte

proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización, cuando se hubiere tramitado. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

- E. 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 se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- F. 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 de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

2.3 DEBERES DE URBANIZACION.

2.3.1 CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN

En virtud de los artículos 58 a 61 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística, el deber de urbanizar supone que 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:

- I. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos técnicos de planeamiento y de proyecto fueran necesarios para llevar a efecto la actuación.
- II. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el Art. 60 del Reglamento de Gestión.
- III. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el presente apartado, salvo que el Ayuntamiento acuerde eximir a los propietarios del coste de parte o alguna de ellas.
 - A. Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
 - B. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la actuación.

- C. 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 fuese necesario).
 - D. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.
 - E. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores de la actuación.
 - F. Los particulares afectados por obras de urbanización en una actuación, 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.
- IV. Costes de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoyen las interiores a la actuación, en la forma y cuantía establecida al aprobar el correspondiente Proyecto de Obras o de Urbanización.
- V. Costes de 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.
- A. Cuando así se establezca en las Normas Subsidiarias o en el Plan que desarrolle las mismas, 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.
 - B. Para el caso de urbanizaciones ya existentes que aún tengan pendiente la ejecución de las obras de urbanización de las calles y demás espacios libres, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de Entidades de Conservación, que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente.
 - C. 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. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.
- VI. 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.

2.3.2 INCUMPLIMIENTO.

Con arreglo a la vigente legislación urbanística, el incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que fijan en estas Normas Subsidiarias podrá dar lugar a:

- A. A la extinción del derecho a urbanizar.
- B. Al requerimiento de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
- C. A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la junta de compensación, según los casos.

2.4 OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Al margen de las obligaciones cuyo cumplimiento determina la adquisición de los derechos a urbanizar y edificar, cabe señalar otras obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y/o aptos para urbanizar, derivadas de la legislación urbanística, cuales son:

- I. Realizar la edificación, una vez obtenida la licencia conforme con la ordenación urbanística.
- II. Conservar la edificación construida en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística, sin verificar en la misma alteraciones, ni realizar en ella usos o actividades no autorizados.
- III. Cuando así se determine en las Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle, correrán a cargo de los propietarios los costes de la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con arreglo a las siguientes condiciones:
 - A. Cuando así se establezca en las Normas Subsidiarias o en el Plan que desarrolle las mismas, 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.
 - B. Para el caso de urbanizaciones ya existentes que aún tengan pendiente la ejecución de las obras de urbanización de las calles

y demás espacios libres, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de Entidades Urbanísticas que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente.

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. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

2.5 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el Art. 17 de la Ley 6/1998, que habrán de demolerse cuando así lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

2.6 INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Las construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

2.6.1 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para su zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, y a las señaladas en las Normas para el Suelo No Urbanizable.

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, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

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

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.
- Y en el Suelo No Urbanizable, las que se hayan fijado por el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

2.6.2 EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa específica contenida en el Catálogo de Protección que forma parte de las presentes Normas Subsidiarias.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en la mencionada Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza del edificio y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

2.6.3 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE QUEDEN FUERA DE ORDENACIÓN, POR NO AJUSTARSE A ALGUNA DE LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.

En estos supuestos, no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviere previsto por la Administración su demolición o

adquisición en el plazo de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones, estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

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

3. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

3.1 CONDICIONES GENERALES.

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 se detallan en estas Normas Generales.

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

3.2 PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN.

La ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate:

1. En Suelo Urbano de ordenación directa bastará la aprobación de las Normas Subsidiarias, ya que incluyen su ordenación detallada entre sus determinaciones.
2. En Suelo Urbano delimitado en Unidad de Actuación las Normas las determinan ya la ordenación detallada.
3. En Suelo Apto para Urbanizar se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.
4. La Ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

3.3 TIPOS DE ACTUACIÓN.

La ejecución de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano, y de los Planes Parciales que las desarrollan en Suelo Apto para Urbanizar, se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas en Suelo Urbano. A estos efectos, cabe distinguir tres tipos de ámbitos de gestión:

- I. SUELO URBANO DIRECTO (fuera de Unidades de Actuación):
 - A. Cuando la parcela se vea afectada por una actuación asistemática (apertura de nuevo vial, cesión de zona verde, etc.), excluida de unidad de Actuación, se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, en los términos y condiciones también señalados en el artículo 2.2.4 de las presentes Normas.
 - B. En los suelos ya consolidados y no afectados por actuaciones asistemáticas, se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios; conforme a la definición de solar detallada en el artículo 2.2.1 de la presente Normativa.
 - C. El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.
- II. SUELO URBANO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Se desarrollarán conforme a las determinaciones propias del sistema de actuación determinado para cada Unidad de Actuación, detalladas en el presente capítulo.
- III. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Una vez aprobado el Plan Parcial que desarrolle cada sector, se ejecutará conforme al sistema de actuación correspondiente, también conforme a lo descrito en el presente capítulo.

3.4 ACTUACIÓN SISTEMÁTICA O INTEGRAL POR UNIDADES DE ACTUACIÓN.

3.4.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

I. DELIMITACIÓN FIJADA EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

En la delimitación de las Unidades de Actuación contenidas en las Normas Subsidiarias, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha correspondiente del Título 13 de las Normas Urbanísticas.

II. DELIMITACIÓN NO FIJADA EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

La determinación y delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, no contenidos en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 38 del Reglamento de Gestión.

III. MODIFICACIÓN DE ÁMBITOS Y FORMULACIÓN DE OTROS NUEVOS.

A. La determinación y delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, no contenidos en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, así como la subdivisión de los sí establecidos por las presentes normas con el fin de facilitar el proceso de gestión del planeamiento, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados. No obstante, habrá de justificarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que los ámbitos resultantes, por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir independientemente las cesiones de suelo derivadas de la ordenación de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial.
2. Que dentro de cada uno de los nuevos ámbitos resultantes sea posible la distribución equitativa de beneficios y cargas de la urbanización
3. Que cada uno de los nuevos ámbitos tenga entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
4. En caso de subdivisión de ámbitos, que la diferencia de Aprovechamiento Medio entre los nuevos ámbitos con relación al ámbito global inicial, no sea superior al 15%.

- B. El procedimiento de subdivisión o de creación de un ámbito de gestión podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- C. Si bien, conforme a lo anterior, cada uno de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar puede ser subdividido a su vez en varias Unidades de Actuación, deberá tramitarse un Plan Parcial que contemple la ordenación del conjunto del sector en su totalidad.

3.4.2 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

El desarrollo de las Unidades de Actuación y de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar, se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas:

1. Compensación.
2. Cooperación.
3. Expropiación.

El sistema de actuación de cada Unidad de Actuación delimitada, será el señalado en las fichas correspondientes del Capítulo 13 de estas Normas Subsidiarias, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

Las Unidades de Actuación no definidas en estas Normas 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 sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (Artículos 36, 37 y 38). 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 de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

3.4.3 DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

El desarrollo de las Unidades de Actuación y los Sectores conforme al sistema que se establece para cada caso en las fichas del Título 13 de la presente Normativa, se ajustará a lo previsto para cada uno de los tres sistemas en el

Título V del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico, o en la legislación autonómica que pudiera sustituirlo.

3.5 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. PLANES Y PROYECTOS.

3.5.1 OBJETO.

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

3.5.2 TIPOS.

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

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

3.5.3 PLANES ESPECIALES.

I. OBJETO

En desarrollo de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, y como complemento a las mismas, podrán formularse Planes Especiales, con las siguientes finalidades:

- Desarrollo del Sistema General de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.
- Ordenación y protección de recintos, yacimientos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- Reforma Interior en Suelo Urbano.
- Protección del paisaje, las vías de comunicación, del suelo y del subsuelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- Saneamiento de núcleos de población.
- Mejora de los medios rural, urbano y natural.
- Cualesquiera otras finalidades análogas.

II. CONTENIDO

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

- A. En todo caso, en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:
1. Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
 2. Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
 3. Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
 4. Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.

5. Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
6. Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias de ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.
7. Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

8. Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
 9. Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.
- B. Asimismo y en todo caso en el ámbito del suelo no urbanizable los Planes Especiales que desarrollen elementos del sistema general de infraestructuras, contendrán necesariamente:
1. Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Subsidiarias o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la legislación urbanística.
 2. Descripción de las características del sistema general.
 3. Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.
 4. Definición de áreas sujetas a transformación por ser:
 - a) Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.
 - b) Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.
 5. Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general.

6. Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.
 7. Normativa de protección, en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.
 8. Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimientos de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).
 9. Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona.
 10. Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
 11. Programación de obras.
 12. Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
 13. El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.
- C. En el ámbito del Suelo Apto para Urbanizar exclusivamente, o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre Suelo No Urbanizable afecte o incluya áreas de esta clase de suelo, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el Suelo No Urbanizable, además de las siguientes:
1. Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente
 2. Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

III. TRAMITACIÓN.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

IV. FORMULACIÓN.

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

3.5.4 PLANES PARCIALES.**I. OBJETO.**

Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de los Suelos Aptos para Urbanizar clasificados como tales por las Normas Subsidiarias.

II. CONTENIDO.

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento, desarrolladas en los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- Planos de información.
- Planos de proyecto.
- Ordenanzas Reguladoras.
- Plan de etapas.
- Estudio económico-financiero.

Asimismo, se aportará la siguiente documentación complementaria:

- Fundamentos y objetivos por los que, en su caso, el ámbito del Plan se subdivide en Unidades de Actuación a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- La definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.
- Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.

- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de Alta Tensión, vías pecuarias, etc.
- Cuanta documentación adicional fuese preciso según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas Subsidiarias, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.
- La definición precisa del Plan de Etapas en el que además de las determinaciones señaladas en el art. 54.1 del Reglamento de Planeamiento habrá de incluir los distintos planos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones.
- Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en las Normas Subsidiarias, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

III. TRAMITACIÓN.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en los Artículos 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento.

IV. FORMULACIÓN.

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

3.5.5 ESTUDIOS DE DETALLE.

I. OBJETO.

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias para el Suelo Urbano, o en los Planes Parciales para el Suelo Apto para Urbanizar.

El Ayuntamiento podrá requerir la redacción y tramitación de Estudios de Detalle previos a la concesión de licencias de obras, cuando la complejidad, entidad o singularidad de la actuación así lo aconsejen, sin que esta exigencia venga expresamente prefijada en las Normas Subsidiarias.

II. CONTENIDO.

- A. Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los

Artículos 14 de la Ley del Suelo (6/1998) y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y además las siguientes:

1. Ámbito de actuación.
 2. Determinaciones de las Normas Subsidiarias o Plan Parcial correspondiente para el ámbito de ordenación.
 3. Calificación pormenorizada del suelo.
 4. Ordenanzas de usos y edificación aplicables.
 5. Definición de alineaciones y rasantes.
 6. Características particulares de la Unidad de Actuación que le afecte.
- B. Cuando el Estudio de Detalle se redacte con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones y rasantes definidas en las presentes Normas Subsidiarias, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público, sino que se limitarán a concretar y redefinir trazados de vías ya previstas en las Normas. Estos Estudios de Detalle habrán de definir:
1. Las alineaciones y rasantes, 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, previsto por las Normas.
 3. Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.
 4. Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.
- C. En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación incluirán:
1. La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.

2. La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.
3. Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
4. La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

III. 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 el Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el plazo de diez días, a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Art. 140.5. del Reglamento de Planeamiento.

IV. FORMULACIÓN.

La competencia para su formulación está regulada en el Art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.5.6 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

I. OBJETO.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las Normas Subsidiarias en el Suelo Urbano, y los Planes Parciales en el Apto para Urbanizar.

II. CONTENIDO.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 15 de la Ley del Suelo (6/1998) y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.

- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

III. GARANTÍAS.

En el caso de Unidades de Actuación en Suelo Urbano y Sectores de Suelo Apto para Urbanizar cuya iniciativa de desarrollo haya sido asumida por un promotor particular, y con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste una garantía mínima del 6% del presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Esto sin perjuicio de la garantía del 100% exigible como condición para permitir la edificación y urbanización simultáneas (ver 2.7.4).

IV. TRAMITACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el artículo 141 del reglamento de Planeamiento, siendo suya la competencia del acuerdo sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

V. FORMULACIÓN.

La competencia para la formulación de proyectos de Urbanización está regulada en el artículo 141.1 del Reglamento del Planeamiento.

3.5.7 PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS.

Los Proyectos de Obras Ordinarias se redactarán con idénticos fines que los Proyectos de Urbanización cuando se trate de actuaciones de urbanización de escasa significación en zonas consolidadas.

I. CONTENIDO.

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (Art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

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

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

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

II. TRAMITACIÓN.

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

III. FORMULACIÓN.

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización (véase 3.3.6).

3.5.8 PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

I. CONTENIDO.

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

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

II. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

3.5.9 PROYECTOS DE COMPENSACIÓN.I. CONTENIDO.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

II. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

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

3.5.10 PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN.

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

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

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:5.000 sobre cartografía oficial del Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma.

3.5.11 PROYECTOS DE PARCELACIÓN.I. CONTENIDO.

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

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

- Planos de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano sobre cartografía oficial del Ayuntamiento, 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 1:5000 o mas detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2000. En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2000 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 su superficie, uso y aprovechamiento.

II. 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 3.4.3-l.

3.6 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

3.6.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en las presentes Normas Subsidiarias, conforme al listado recogido en el presente artículo.

Los actos de esta naturaleza promovidos dentro del término municipal por órganos de la administración del Estado, de la Comunidad Autónoma o cualesquiera entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

Quedan excluidas de esta obligación genérica las obras públicas en general; y más en particular aquellas relacionadas con la Autovía de Extremadura (N-V) y sus elementos funcionales, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, vías de servicio, obras de conservación, acondicionamientos, etc. Todo ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 25/88, de Carreteras del Estado, y en el artículo 55 del reglamento General de Carreteras.

I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

1. Agregación de fincas.
2. Segregación de fincas.
3. Reparcelación en ejecución de una actuación urbanística por sistema de compensación o cooperación.

II. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.

1. Ejecución completa de Proyectos de Urbanización.

2. Movimientos de tierras, tales como desmontes, excavaciones, explanaciones y terraplenados, salvo que se encontraran incluidos en un Proyecto de Urbanización o de edificación previamente autorizado.
3. Obras de instalación de servicios públicos, de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía, gas y pavimentación de viales, que no se encuentren incluidos en Proyectos de Urbanización o de Obras previamente aprobados.

III. LICENCIAS DE OBRA MAYOR.

1. Obras de Construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta y de toda clase.
2. Obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
3. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
4. Obras de modificación del aspecto exterior de edificios de toda clase existentes.
5. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, referidas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo de 1976.
6. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
7. La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

IV. LICENCIAS DE OBRA MENOR.

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias, tendrán la consideración de obra menor aquellas obras de modificación, reforma o reparación, que no afecten o comprometan a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma. Asimismo, se considera obra menor la edificación de determinadas construcciones provisionales y auxiliares de escasa relevancia.

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

1. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.
 1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
 3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
 4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
 5. Colocación de postes de todo tipo.
 6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
2. Obras auxiliares de la construcción.
 1. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
 2. Construcción de puentes, andamios y similares.
 3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
 4. Acotamiento de fachadas.
 5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
 6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en mas 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.
 7. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
 3. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.
 1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
 2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
 3. Reparación de cubiertas y azoteas.
 4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

5. Colocación de puertas y persianas en aberturas.
 6. Colocación de rejas.
 7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
 8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
 9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
 10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
 11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
 12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
 13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.
4. Otras obras.
1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
 2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.
 3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en mas de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetro por debajo del mismo, en algún punto.
 4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
 5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.
 6. Tendejones, cobertizos y otras construcciones auxiliares en Suelo No Urbanizable, de superficie igual o inferior a quince metros cuadrados (15 m²).

V. LICENCIAS DE USOS.

Se entienden incluidas en este grupo las licencias que amparan los siguientes actos:

1. PRIMERA OCUPACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.
2. CAMBIO DE USO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.
3. DESARROLLO DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS, entendiéndose por tales las contempladas en el el Anexo 1 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
 1. LICENCIA DE ACTIVIDAD: Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad clasificada en el término municipal, deberá solicitar al Ayuntamiento una autorización previa que se denominará Licencia de Actividad. Estarán sujetos a esta autorización previa todos los actos que supongan:
 - a) Primeros establecimientos.
 - b) Traslados de local.
 - c) Traspasos o cambios de titular de locales cuando se varía la actividad que en ellos se venía desarrollando.
 - d) Variaciones y ampliaciones de actividades desarrolladas en los locales, aunque continúe el mismo titular.
 - e) Ampliaciones o reformas de locales.
 2. LICENCIA DE APERTURA: Con carácter previo al inicio de una actividad clasificada, deberá obtenerse del Alcalde la autorización de puesta en marcha correspondiente, que se denominará Licencia de Apertura.
4. LICENCIAS PARA ACTIVIDADES SOMETIDAS A EVALUACIÓN PREVIA DE SU IMPACTO AMBIENTAL, conforme al Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su Ejecución (RD 1131/88, de 30 de septiembre).

3.6.2 EXCEPCIONES.

No están sujetos a licencia 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 existentes.

3.6.3 RÉGIMEN GENERAL Y PROCEDIMIENTO.

Las licencias urbanísticas, en general, se registrarán por los Artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y 8 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

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 y en la legislación sectorial aplicable.

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.

A efectos de su tramitación, se distinguen tres tipos de licencias de actividades:

I. ACTIVIDADES NO CLASIFICADAS.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, autorizándose por el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa vigente, salvo en los supuestos en los que sea precisa autorización previa de otros organismos de la administración pública.

II. ACTIVIDADES CLASIFICADAS.

Se entenderán por tales las contempladas en el el Anexo 1 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Se someterán al procedimiento detallado en los artículos 29 a 33 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre).

III. ACTIVIDADES SUJETAS A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

Con carácter previo a cualquier autorización o licencia municipal, será obligatorio que el expediente se tramite conforme a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su Ejecución (RD 1131/88, de 30 de septiembre).

Se someterán a este trámite todas aquellas obras, instalaciones y actividades enumeradas en el artículo 7.2.8 de la presente Normativa.

3.6.4 REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS.

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

I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales correspondientes a cada parcela resultante, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

II. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.

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

III. LICENCIAS DE OBRA MAYOR.

Previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial, conforme a lo previsto en 3.7.2.

La documentación que acompañará la solicitud de licencia será:

- A. Certificado acreditativo del señalamiento de línea.
- B. Instancia de solicitud.
- C. Proyecto firmado por Técnico Competente, que constará de Memoria, Planos, Presupuesto, Pliego de Condiciones y Plano de Emplazamiento. Deberá estar ajustado a las presentes Normas Subsidiarias, cumpliendo tanto las Normas Generales de Edificación como las condiciones particulares correspondientes a la Clase de Suelo y Zona de Ordenanza en que se encuentre la parcela objeto de la solicitud.
- D. Cuadro detallado de superficies de cada una de las fincas que vayan a constituir, en su caso, la división horizontal, con descripción completa de cada una de ellas (linderos, superficie, etc.).
- E. Direcciones facultativas de los técnicos competentes.
- F. Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:
 - 1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
 - 2. Que se haya concedido previamente la alineación oficial conforme a lo establecido en el artículo 3.7.2.

- G. En su caso, Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico de Seguridad y Salud, en los términos y condiciones previstos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.

IV. LICENCIAS DE OBRA MENOR.

- A. Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto suscrito por técnico competente. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:
1. Plano de situación de la obra.
 2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.
 3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
 4. Presupuesto real de la obra.
 5. Firma del contratista que vaya a realizar la obra.
- B. En cualquier caso, para otorgarse la licencia se deberá cumplir:
1. Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
 2. Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
 3. 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:
 - a) 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.

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

V. LICENCIAS DE USOS.

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

En función de la naturaleza de la licencia, se distinguen las siguientes:

A. PRIMERA OCUPACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.

1. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.
2. El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.
3. La licencia de primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

B. CAMBIO DE USO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.

1. Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda general. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.
2. Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas queden satisfechas por otro medio.
3. Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- a) Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
 - b) Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
 - c) Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre) para aquellas actividades clasificadas en su Anexo 1.
4. En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.
- C. ACTIVIDADES CLASIFICADAS, entendiéndose por tales las contempladas en el el Anexo 1 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
1. LICENCIA DE ACTIVIDAD:
 - a) Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad clasificada en el término municipal, deberá solicitar al Ayuntamiento una autorización previa que se denominará Licencia de Actividad.
 - b) La denegación o concesión de la licencia de actividad será competencia del Alcalde, si bien se someterá al procedimiento detallado en los artículos 29 a 33 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre).
 - c) En concreto, el informe de la Comisión Provincial será vinculante para el Alcalde en caso de que implique la denegación de la licencia o la imposición de medidas correctoras adicionales.
 - d) La documentación exigida para la concesión de la licencia de actividad se determina en el artículo 4º de la Instrucción para la aplicación del RAMINP (Orden de 15 de Marzo de 1963).
 2. LICENCIA DE APERTURA: Con carácter previo al inicio de una actividad clasificada, deberá obtenerse del Alcalde la autorización de puesta en marcha correspondiente, que se denominará Licencia de Apertura.
 - a) La documentación exigida para la concesión de la Licencia de Apertura será la suficiente para garantizar que la instalación se ajusta al proyecto aprobado, así como a las medidas correctoras

adicionales impuestas, en su caso, en la licencia de actividad.

- b) En la solicitud de licencias de apertura se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

3.6.5 AUTORIZACIONES CONCURRENTES.

- A. El deber de solicitar y el derecho de obtener licencia del Ayuntamiento, no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas otras autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.
- B. 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 concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.
- C. 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 de esta Normativa, están sujetas a régimen de autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, tal y cómo se indica en el Título 11 de estas Normas Urbanísticas.
- D. La concesión de licencias de uso no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.
- E. La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.6.6 CADUCIDAD Y PRÓRROGA.

- I. CADUCIDAD.
 - A. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

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

presupuesto de ejecución material del proyecto presentado al solicitar la licencia.

- B. También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

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

II. PRÓRROGA.

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

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3.7 OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

3.7.1 CÉDULA URBANÍSTICA.

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 en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

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

3.7.2 ALINEACIÓN OFICIAL.

I. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN.

- A. La alineación oficial se solicitará junto con las licencias de parcelación, reparcelación y obra mayor, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.
- B. La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.
- C. Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.
- D. 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.
- E. En ningún caso podrán comenzarse las obras para las que se ha solicitado licencia mientras no se haya concedido la alineación oficial.

II. CRITERIOS PARA SU DETERMINACIÓN.

- A. El establecimiento de la alineación oficial supone la concreción sobre la realidad física de las alineaciones representadas gráficamente en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias y de los planes y proyectos que las desarrollan.
- B. Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles desajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía pero relevantes a los efectos de determinar la alineación.
- C. No obstante, para la determinación de la alineación oficial se respetarán siempre los siguientes criterios:
 - 1. Como norma general, la alineación se establecerá en paralelo al eje de la calle, a una distancia de este igual a la mitad del ancho mínimo de calle indicado en los planos de ordenación.
 - 2. Cuando la alineación determinada por el procedimiento anterior suponga la aparición de tramos de calle con

anchos inferiores al existente, la alineación oficial se hará coincidir con el lindero de la parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral.

3. Como excepción a la regla general, cuando existan edificaciones de reciente construcción que condicionen el ancho de calle, el establecimiento de la alineación oficial en el lindero opuesto se realizará midiendo el ancho total desde el edificio ya construido.
4. Asimismo, en parcelas contiguas a construcciones recientes, la alineación se determinará con el criterio de eliminar quiebros en el frente de la calle, buscando la contigüidad de las nuevas alineaciones con las ya materializadas.

3.7.3 REPLANTEO DE LÍNEAS.

Dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se fijará el día y la hora a la que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo con cuarenta y ocho (48) horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno para el que se señala alineación el día y la hora señalados. De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

3.7.4 ORDENES DE EJECUCIÓN.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del 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 al efecto.

La regulación de las Ordenes de Ejecución viene establecida en los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.7.5 DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO.

La legislación urbanística establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

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

No obstante, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS

4.1 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 para cada zona de ordenanza en las fichas del Capítulo 12 de esta Normativa.

En el Suelo Apto para Urbanizar se regulan también de forma detallada estas condiciones, al vincular los usos admitidos en cada uno de los sectores de SAU con las definiciones del presente capítulo, a través de las fichas individualizadas para cada sector que se incluyen en el capítulo capítulo 13.

En el Suelo No Urbanizable, se determinan los usos admisibles en cada una de las categorías de esta clase de suelo en el capítulo 11 de esta Normativa.

Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en las presentes Normas y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en las mismas para cada uso.

Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.

Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen las presentes Normas Subsidiarias Municipales deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

En el Suelo Urbano únicamente se podrán instalar las actividades que por su propia naturaleza, o por aplicación de las medias correctoras adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplan, en su caso, la ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo, debiendo de satisfacer en cualquier caso las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

4.2 TIPOS DE USOS

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

4.2.1 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 o porcentaje de él.

4.2.2 USO COMPLEMENTARIO.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les 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.

4.2.3 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 exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

4.3 CLASES DE USOS

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos, las Normas Subsidiarias distinguen los siguientes usos:

1. Uso Residencial.

2. Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería y hospedaje.
3. Uso aparcamiento.
4. Uso dotacional: Equipamientos.
5. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
6. Uso de industria y almacenes.
7. Usos de espacios libres y zonas verdes.
8. Uso ganadero.
9. Actividades especiales.

Los cuales se desarrollarán con arreglo a lo establecido en el presente capítulo sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por las Normas Subsidiarias, y en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas del capítulo 12 de la presente Normativa, así como en la normativa supramunicipal sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

4.4 USO RESIDENCIAL.

4.4.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo de las Normas Urbanísticas.

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

Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán incluidos los conjuntos de vivienda en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación; en cualquier caso será necesario que se cumpla :

- la imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.
 - el no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.
 - la superficie de las subparcelas en las que se localicen las viviendas será superior a cien (100) metros cuadrados y la superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de parcela y a parte de zona comunal que le corresponda.
 - en cualquier caso deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.
- B. **Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar o colectiva:** cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
- C. **Categoría 3ª. Residencia Comunitaria:** correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.)

4.4.2 CONDICIONES PARTICULARES.

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

I. DIMENSIÓN MÍNIMA.

La superficie útil de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a cuarenta (40) m² y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe.

Las viviendas calificadas con algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica.

Excepcionalmente en casos de edificaciones ya existentes se admitirán en obras de Rehabilitación y Reforma, cuando sea imposible reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio, superficies inferiores sin que en ningún caso sean admisibles superficies útiles menores a veinte y cuatro (24) m².

II. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NATURAL Y VENTILACIÓN.

La distribución de las viviendas deberá resolverse de tal forma que la totalidad de las piezas de la vivienda destinadas a usos vivideros (salón, comedor, salón-comedor y dormitorios) sean exteriores; es decir, que puedan disponer de ventanas al exterior de la edificación.

Se podrán considerar exteriores las piezas que tengan huecos a patios en los que, tangencialmente al plano del hueco, se pueda establecer un círculo mínimo de ocho (8) metros de diámetro libre de edificación, y que cumplan las condiciones establecidas para patios en la presente Normativa.

No se permitirán viviendas, ni piezas vivideras de las mismas, situadas en planta sótano o semisótano si bien se permitirá la instalación de piezas vivideras en planta semisótano en la tipología de edificaciones unifamiliares siempre que se cumplan las condiciones de calidad e higiene.

Ninguna vivienda de nueva planta perteneciente a la tipología de edificación colectiva podrá tener piezas vivideras con el piso en un nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

III. CONDICIONES DE SERVICIOS E INSTALACIONES.

A. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

B. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia y garantizará la potencia mínima según superficie útil que se recoge en la siguiente tabla:

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

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

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

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

IV. PROGRAMA DE VIVIENDA Y DIMENSIONES MÍNIMAS.

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, 1 dormitorio y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

- A. Cocina: 5 m².
- B. Salón-comedor: 15m² . en vivienda de menos de tres dormitorios y 20m².en vivienda de más de tres dormitorios.
- C. Dormitorio: 6m². el individual y 10m². los dobles, de superficie útil, sin armarios.
- D. Baño (inodoro, lavabo, bidé y ducha): 3m².
- E. Aseo (inodoro, lavabo): 1,10 m².
- F. El ancho mínimo de los pasillos será de 0,80 m, pudiéndose producir estrechamientos no superiores a veinte (20) centímetros de longitud, que produzcan estrechamientos inferiores a setenta (70) centímetros.
- G. La altura libre mínima, de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos y medio (2,5) metros. Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en vestíbulos, pasillos y aseos. En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta no se fija altura mínima.

V. OTRAS CONDICIONES.

- A. Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios.
- B. Se prohíbe expresamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.
- C. En todo caso, será necesaria la previsión de una plaza de garaje por cada vivienda o apartamento, además de otra plaza por cada 200 m² de local destinado a uso no residencial, dentro de la propia parcela sobre la que se planteen las viviendas. Se eximirá de esta condición a aquellos solares sobre los que se justifique técnicamente la inviabilidad de alojar esta previsión, debiendo

indicarse en el proyecto una localización alternativa para las plazas correspondientes al número de viviendas construido.

- D. Almacenaje: toda vivienda deberá contar con un trastero de superficie mínima de dos (2) m² y altura libre no inferior a los dos (2) metros.
- E. Tendaderos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos dos (2) metros de longitud, que cumplirá las condiciones estéticas de esta Normativa, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o disponga de un patio que pudiera cumplir tal menester.

4.5 USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE.

4.5.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, distinguiéndose las siguientes clases y categorías:

- A. **Oficinas:** Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados. Atendiendo a su localización en el edificio en que se encuentren, pueden darse dos situaciones:
- **Categoría 1ª:** Oficinas localizadas en cualquier planta de una edificación compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.
 - **Categoría 2ª:** Oficinas en edificio exclusivo.
- B. **Comercio:** Servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para su consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Atendiendo a las características del local donde se desarrolle la actividad, cabe distinguir las siguientes categorías:
- **Categoría 1ª - Establecimientos comerciales:** los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, cubiertas o sin cubrir, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas.
 - **Categoría 2ª - Equipamiento comercial colectivo:** el conjunto de establecimientos comerciales integrados en un edificio o complejo de edificios delimitados por un único recinto con elementos urbanísticos comunes, en los que se ejercen actividades de forma empresarial independiente, compartiendo para ello una imagen, una gestión y/o unos servicios comunes.
 - **Categoría 3ª - Grandes superficies comerciales:** los establecimientos donde se desarrollen actividades comerciales minoristas, polivalentes o

especializados, que dispongan de una superficie de venta igual o superior a 1.500 m² (en localidades con una población comprendida entre 10.000 y 50.000 habitantes). Dentro de las Grandes Superficies comerciales cabe distinguir:

- a) Grandes superficies comerciales polivalentes: las grandes superficies comerciales que distribuyen su oferta en un surtido variado de productos, fundamentalmente de carácter alimentario y del hogar.*
- b) Grandes superficies comerciales especializadas: las grandes superficies comerciales especializadas en el equipamiento de las personas, deportes, equipamiento del hogar y de oficinas, así como los dedicados a la venta de automóviles y demás vehículos, maquinaria, materiales para la construcción y artículos de saneamiento, muebles y accesorios, artículos de ferretería, centros de jardinería y otros sectores específicos.*

Se entiende por Superficie de venta, la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, estén cubiertos o no, y a los que pueden acceder normalmente el público, incluyendo los escaparates y los espacios ocupados por expositores y mostradores, cajas, pasillos y accesos, excepto los aparcamientos.

- C. **Hostelería:** cafeterías, bares, restaurantes, etc. Servicios destinados a ventas de comidas y/o bebidas para su consumo en el local.
- D. **Hospedaje:** Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

4.5.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Se consideran las siguientes condiciones generales para estos usos:

I. USO DE OFICINAS.

A. La dotación mínima de aseos será:

- 1. Si la superficie del local es inferior a 100 m², tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
- 2. Si la superficie del local es superior a 100 m² e inferior a 300 m², deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
- 3. Si la superficie del local es superior a 300 m², deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción.

Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

B. La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 metros.

C. Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.

- D. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda en que resida el titular de la actividad. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.
- E. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.
- F. El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.
- G. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.
- H. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados.

II. USO COMERCIAL.

- A. En categoría 1ª, los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. En locales con superficie mayor de 100 m², se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - 1. La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano, no sea superior a 3 metros.
 - 2. La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.
 - 3. El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 metros de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.
- B. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m², y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.

- C. Si, en categoría 1ª, comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes de aquel.
- D. La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas, deberá ser mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego (RF 120).
- E. La dotación mínima de aseos será:
1. Si la superficie del local es inferior a 100 m², tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
 2. Si la superficie del local es superior a 100 m² e inferior a 300 m², deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
 3. Si la superficie del local es superior a 300 m², deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción.
- Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.
- F. Los niveles de ruidos y vibraciones nunca podrán sobrepasar los permitidos para talleres.
- G. Estarán dotados de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.
- H. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, será de trescientos (300) centímetros en planta baja y de doscientos cincuenta (250) centímetros en plantas sótano y semisótano.
- I. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.
- J. Se respetarán las siguientes dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público:
1. En locales comerciales de categoría 1ª, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro.
 2. En los locales de categorías 2ª y 3ª, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros.

3. Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados en la categoría 2ª, tendrán un ancho mínimo de cuatro (4) metros.
- K. El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.
 - L. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura, que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.
 - M. Se preverán plazas de aparcamiento con arreglo a los siguientes módulos mínimos:
 1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías 1ª y 2ª, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados.
 2. Para los comercios en categoría 3ª, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie destinada a comercio no alimentario, y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario.
 - N. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que expresamente establecen las Normas Subsidiarias.

III. USO HOSTELERO.

Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las de la categoría 1ª del uso comercial.

IV. USO DE HOSPEDAJE (HOTELERO).

Para el uso hotelero en edificio exclusivo, categoría 2ª, se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para centros dedicados a la rama de hostelería.

4.6 USO DE APARCAMIENTO.

4.6.1 DEFINICIÓN.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación.

4.6.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Dadas las características del municipio, no parece previsible que aparezcan aparcamientos colectivos. Por tanto, se dan condiciones para pequeñas cocheras ligadas a las viviendas como elemento auxiliar en sótano, planta baja o espacio libre de parcela.

- A. Superficie útil mínima: 14 m².
- B. Dimensión mínima de plazas: 2,55 x 4,80 metros.
- C. Ancho mínimo de acceso y rampa, en su caso: 2,70 metros.
- D. Pendiente máxima de rampa: 6%.
- E. Se admite ventilación natural por conexión directa del garaje con el exterior.
- F. Deberá disponer de desagüe independiente con arqueta separadora de grasas.

4.7 USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.

4.7.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- A. **Categoría 1ª.** Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médica-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.
- B. **Categoría 2ª.** Centros de investigación y de enseñanza en todos sus grados, así como hospitalarios, en edificio exclusivo.
- C. **Categoría 3ª.** Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales, deportivas, de recreo y de culto religioso.
- D. **Categoría 4ª.** Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.
- E. **Categoría 5ª.** Tanatorios y Servicios Funerarios, incluso Oficinas de Servicios.

4.7.2 CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias como equipamientos públicos o privados, así como en las parcelas que se destinen a estos usos por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de suelo Apto para Urbanizar.

Del mismo modo, serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada ordenanza zonal, en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para estas claves.

I. ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta (250) cm. para todas las categorías excepto para la 3ª, para la que será de trescientos cincuenta (350) cm. Con independencia de la categoría, para todas las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos y similares, será también de trescientos cincuenta (350) cm.

II. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras aunque si actividades complementarias de la actividad tales como laboratorios, quirófanos, salas de proyección, etc.

III. ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONAL.

Excepto que en la documentación gráfica o escrita de las Normas Subsidiarias se establezca expresamente un uso concreto y

determinado, los suelos calificados como dotacionales podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por cinco mil (5.000) m² de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro.

IV. APARCAMIENTO.

Los usos dotacionales dispondrán en todo caso dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² construidos las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:

- A. En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinte y cinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.
- B. En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.
- C. En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los mil (1.000) m² construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares.

Excepcionalmente en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias Municipales el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo en base a la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

V. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESPECTÁCULOS.

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso incluidas en el anexo nomenclador del R.D.2816, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

VI. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EDUCATIVO.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia; y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

En concreto, se estará a lo establecido en el Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria.

VII. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SANITARIO.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma. Asimismo, serán de aplicación las correspondientes al uso hostelero y residencial en categoría 3ª para las zonas de residencia o internamiento.

VIII. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RELIGIOSO.

Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.

Las áreas de residencia anejas al equipamiento religioso cumplirán la normativa vigente hostelera o residencial que por similitud le fuera de aplicación.

IX. CONDICIONES PARTICULARES PARA OTROS USOS.

- A. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
- B. Cuando acojan tanatorios y servicios funerarios cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
- C. Cuando se trate de centros administrativos de algún organismo oficial, se cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas, debiéndose alojar preferentemente en planta baja de edificaciones cuando no estén en edificio exclusivo y contengan servicios de atención al público.

4.8 SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

4.8.1 DEFINICIÓN

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

4.8.2 CONDICIONES PARTICULARES

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

4.9 USO INDUSTRIAL.

4.9.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

- La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
- El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.
- La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.
- El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.
- Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.** Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- Categoría 2ª.** Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que genere una reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.
- Categoría 3ª.** Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas

de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.

- D. **Categoría 4ª.** Industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo no Urbanizable, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

4.9.2 CONDICIONES PARTICULARES.

- A. En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.
- B. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1.961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
- C. Los límites máximos admisibles de potencia mecánica máxima instalada para cada una de las categorías industriales definidas, serán los recogidos en la Tabla 1.

CATEGORIA INDUSTRIAL	VALORES MAXIMOS	LOCALIZACION				
		SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR				SUELO NO URBANIZABLE
		FUERA DE POLIGONO INDUSTRIAL		POLIGONO INDUSTRIAL		
		EDIFICIO NO EXCLUSIVO.		EDIFICIO EXCLUSIVO		
		Planta baja.	Otras plantas.			
Categoría 1ª	A	500	300	libre (*)	libre (*)	---
	B	0,05	0,05	0,10	0,10	---
	C	10	5	60	100	---
Categoría 2ª	A	700	500	libre (*)	libre (*)	---
	B	0,075	0,075	0,10	0,10	---
	C	10	5	90	350	---
Categoría 3ª	A	---	---	---	libre (*)	---
	B	---	---	---	ilimitada	---
	C	---	---	---	ilimitada	---
Categoría 4ª	A	---	---	---	---	libre (*)
	B	---	---	---	---	ilimitada
	C	---	---	---	---	ilimitada

Tabla 1. Valores máximos de intensidad de uso industrial.

A: m² construidos máximos.

B: Kw./m². Densidad de potencia máxima instalada.

C: Potencia mecánica máxima instalada (en Kw.).

(*) con las limitaciones de superficie mínima de parcela de la zona de ordenanza o de categoría de suelo en SNU.

- D. La superficie construida habrá de adecuarse al máximo permitido por las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.
- E. En la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:
 - En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
 - La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
 - Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

- F. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.
- G. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas. (art. 7.2.3).
- H. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.
- I. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:
 - A. En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta (350) cm. de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
 - B. En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta (260) cm.
 - C. En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.
- J. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m² y un volumen de veinte (20) m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.
- K. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m².
- L. En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.
- M. La superficie destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo, no podrá superar el 20% de la destinada

a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.

4.10 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

4.10.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

- 1a.** Áreas ajardinadas que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.
- 2a.** Parque Urbano formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.

4.10.2 CONDICIONES PARTICULARES

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias como espacios libres y zonas verdes, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de suelo Apto para Urbanizar.

Se remite a la ficha correspondiente a Zonas Verdes (ZV) del capítulo 12 de las Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

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

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

4.11 USO GANADERO.

4.11.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se entienden como uso ganadero las actividades relativas a la crianza, granjería y tráfico de ganados.

Se distinguen tres categorías:

- A. **Categoría 1ª:** Explotación doméstica.
- B. **Categoría 2ª:** Pequeña explotación.
- C. **Categoría 3ª.** Explotación productiva o industrial.

La distinción entre categorías se basa en el número de cabezas de ganado de cada explotación, conforme a la siguiente tabla:

TIPO DE EXPLOTACIÓN (Especie).	CAT. 1ª	CAT. 2ª	CAT. 3ª
	Nº máximo de cabezas	Nº máximo de cabezas	Nº cabezas superior a
OVINO-CAPRINO	4	300	300
VACUNO			
• Vacas	5	20	20
• Mixtas (Vacas + terneros)	10	40	40
• Terneros	8	30	30
PORCINO	SEGÚN DECRETO 158/1999		
AVES			
• Puesta	30	200	200
• Carne	30	2.000	2.000
CONEJOS			
• Reproductoras	10	40	40
EQUIDOS	2	10	10
COLMENAS	-	50	50
PERROS: Hembras de cría	2	5	5
ANIMALES PELETERÍA	-	50	50
OTRAS ESPECIES	2	20	20

4.11.2 CONDICIONES PARTICULARES.

4.11.2.1 DISTANCIAS MÍNIMAS DE INSTALACIONES GANADERAS A NÚCLEOS URBANOS.

Las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas de las categorías 2ª y 3ª (pequeña explotación y explotación productiva o industrial) a núcleos urbanos, serán las recogidas en la siguiente tabla:

TIPO DE EXPLOTACIÓN (Especie).	CATEGORÍA 2ª <i>Distancia en metros</i>	CATEGORÍA 3ª <i>Distancia en metros</i>
OVINO-CAPRINO	1.500	2.000
VACUNO	2.000	3.000
EQUINOS	2.000	3.000
PORCINO	SEGÚN DECRETO 158/1999	
AVES	1.500	2.000
CONEJOS	1.500	2.000
A. PELETERÍA	1.500	2.000
COLMENAS	2.000	3.000
PERROS	2.000	3.000
OTRAS ESPECIES	1.500	2.000

Por su parte, las instalaciones ganaderas domésticas (categoría 1ª) podrán enclavarse dentro de los núcleos urbanos siempre y cuando cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en el presente capítulo.

4.11.2.2 DISTANCIAS MÍNIMAS ENTRE EXPLOTACIONES.

Las distancias mínimas entre explotaciones se ajustarán a las recogidas en la siguiente tabla:

- I. Entre explotaciones industriales cunícolas, porcinas y avícolas de distinta especie: 200 m.
- II. **Entre explotaciones de distinta especie, siendo una de ellas porcina: SEGÚN DECRETO 158/1999**
- III. **Entre explotaciones de la misma especie:**
 - A. **De ganado porcino: SEGÚN DECRETO 158/1999**
 - B. **De ganado cunícola: 300 m.**
 - C. **De ganado avícola: 500 m.**
 - D. **De ganado ovino, caprino, equino, bovino y otros: 200 m.**

4.11.2.3 CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación, además de las siguientes:

- I. **EXPLOTACIONES PORCINAS: SEGÚN DECRETO 158/1999**

II. CONDICIONES MÍNIMAS COMUNES AL RESTO DE EXPLOTACIONES.

Las condiciones mínimas comunes a toda instalación serán las siguientes:

- A. *Las superficies de todas las dependencias deberán evitar la percolación, reuniendo las características necesarias para la especie animal.*
- B. *Todas las dependencias estarán dotadas de agua para posibilitar su limpieza, siempre que el sistema de explotación lo requiera. Se indicará en el expediente, el origen del agua para la bebida y para la limpieza y en caso de ser necesario, el sistema de potabilización. De ser posible, el agua para la limpieza será de origen distinto a la red de abastecimiento del agua potable del municipio.*
- C. *Los suelos impermeables tendrán la pendiente suficiente para que el agua y sus arrastres resbalen con facilidad, siempre que el sistema de explotación ganadera lo requiera.*
- D. *Las aguas residuales y deyecciones en forma líquida se recogerán a través de conducciones en una fosa de almacenamiento.*
- E. *En el caso de utilizar sistemas con deyecciones en forma líquida ("purines"), la capacidad mínima de las fosas de almacenamiento será la suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 60 días de actividad. Estas fosas deberán garantizar su estanqueidad (evitando en lo posible la salida de líquidos al exterior, así como la entrada de escorrentías de fuera de la fosa), y resistencia frente al empuje de los efluentes contenidos o del terreno circundante (fosas enterradas). Las fosas habrán de ser cubiertas, y contarán con respiradero en el caso de que se emplee forjado. Se admitirán sistemas alternativos de cubrimiento (arcillas expansivas, fibrocemento, etc.,) siempre que cumplan los fines sanitarios y medioambientales previstos.*

Si la cubierta no es lo suficientemente resistente, será obligatorio un vallado perimetral de la fosa, independiente del vallado de explotación.

En el caso de las explotaciones de vacuno se emplearán en el cálculo constructivo las siguientes cifras de referencia, para 60 días de actividad:

- 1. *Por plaza de cebadero: 0.34 m³.*
- 2. *Por vaca y su cría: 3.4 m³.*

3. *Por entero de cebo: 2.0 m³.*

Para admitir la capacidad de las fosas interiores (los “slats”) en el cómputo de almacenamiento de deyecciones líquidas, la capacidad total habrá de ser suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 120 días (4 meses) de actividad.

F. La densidad de animales en una instalación vendrá determinada por la legislación zootécnico-sanitaria de la especie animal de que se trate y las normas vigentes sobre bienestar animal.

G. Las condiciones para la aplicación de las deyecciones líquidas (“purines”) sin tratamiento previo producidas por las explotaciones ganaderas en suelos agrícolas, serán las siguientes:

1. *La aplicación en suelos agrícolas de deyecciones líquidas (“purines”) se prohíbe:*

a) A menos de 2 m del borde de la calzada de carreteras nacionales, autonómicas y locales.

b) A menos de 100 m de edificios, salvo granjas o almacenes agrícolas. Si se entierra antes de 12 horas, puede aplicarse hasta 50 m de distancia. Cuando el “purín” haya tenido un tratamiento desodorizante, puede aplicarse hasta 50 m de distancia y enterrándolo antes de 24 horas. Todo ello, siempre y cuando el estado del cultivo lo permita.

c) A menos de 100 m de captaciones de agua destinadas a consumo público.

d) A menos de 10 m de cauces de agua naturales, lechos de lagos y embalses.

e) A menos de 100 m de zonas de baño reconocidas.

f) A menos del 50 % de las distancias permitidas entre granjas, siempre que el “purín” proceda de otras explotaciones ganaderas.

2. *Condiciones temporales: Después de la aplicación de deyecciones líquidas (“purines”), en todo caso se procederá a su enterramiento en un período máximo de 24 horas, siempre y cuando el estado del cultivo lo permita.*

H. *Límites máximos de abonado con estiércoles orgánicos: El titular de la explotación ganadera dispondrá de suelo (propio, arrendado o cedido) agrícola cultivado suficiente para asimilar los estiércoles generados por la actividad, justificándose, según criterios técnicos, la producción de estos residuos y las dosis de aplicación ambientalmente asumibles en función de las características agroclimáticas de la zona y cumpliendo, cuando sea de aplicación, con lo establecido en la Directiva 91/676/CEE, traspuesta al Ordenamiento Jurídico español por el R.D. 261/96, de 16 de febrero.*

En caso de utilizarse otro sistema de gestión de los estiércoles se definirá en detalle.

I. *Las aguas residuales producidas no podrán ser vertidas a la red general de saneamiento sin depuración previa. Las conducciones serán en sistemas cerrados e impermeables.*

J. *Las aguas residuales que contengan insecticidas, detergentes no biodegradables o antisépticos, que pueden dañar el funcionamiento de los sistemas de depuración previstos, deberán ser tratadas de forma independiente.*

K. *Toda granja contará con estercolero impermeable con pendiente para escurrido de líquidos que se canalizará a la fosa de purines, a no ser que se utilice otro sistema de almacenamiento y utilización de residuos, salvo en los casos en que por la ubicación de las instalaciones y el sistema de explotación se justifique la no necesidad de estercolero.*

Para el cálculo de los estercoleros se señalan los siguientes parámetros:

1. *Vacuno: $1\text{m}^3/2$ meses.*
2. *Équidos: $1\text{m}^3/2$ meses.*
3. *Ovino y caprino: $0.34\text{ m}^3/2$ meses.*
4. *Aviar y cunícola: $0.02\text{ m}^3/2$ meses.*

L. *Toda explotación contará con un programa sanitario básico, donde se expresarán las medidas de limpieza, desinfección, desinsectación, y desratización a realizar de forma periódica y programa de profilaxis de la especie considerada.*

M. *Toda granja tendrá previsto el sistema de eliminación de cadáveres, guardando las condiciones de salubridad exigidas por la legislación específica aplicable. En el Expediente se justificará el sistema propuesto, pudiendo ser*

una fosa impermeable y cerrada, o un horno crematorio. Para explotaciones domésticas y pequeñas podrán utilizarse sistemas municipales o comunitarios de eliminación de cadáveres, siempre y cuando estén debidamente autorizados y cumplan las normas que le sean de aplicación. Y en general, siempre que se cumplan las normas de aplicación, también podrán utilizarse las “industrias de transformación de animales muertos y desperdicios de origen animal” y otros destinos autorizados, sin que ello exima a los titulares de explotaciones ganaderas de la obligación de disponer de fosa de cadáveres.

Para el dimensionamiento de la fosa de cadáveres se considerará un 5% de bajas de la capacidad autorizada, y los siguientes parámetros:

- 1. Vacas: 1 vaca/m³.*
- 2. Terneros: 0.5 terneros/m³.*
- 3. Pollos: 250 pollos/m³.*
- 4. Conejos: 250 conejos/m³.*
- 5. Ovejas y cabras: 10 ovejas y/o cabras/m³.*

N. En atención al emplazamiento de la actividad y la dirección de los vientos, y para reducción de su impacto visual, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura podrá, si lo estima conveniente, imponer a las instalaciones ganaderas la obligación de disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo o parte del perímetro de la instalación. El vallado vegetal deberá mantenerse vivo, replantándolo anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer al menos hasta 3 metros de altura.

III. CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN A EXPLOTACIONES DOMÉSTICAS:

- A. El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, operación que se efectuará diariamente.*
- B. Igualmente, dispondrá de zócalos impermeables a base de cemento o materiales similares, con dimensiones adecuadas, ventanas protegidas y orientadas de tal forma que los posibles olores no molesten a los vecinos.*
- C. El estiércol se transportará en las debidas condiciones, depositándolo en lugar adecuado que garantice su estanqueidad.*

D. El recinto se desinfectará, desinsectará y desodorizará con la frecuencia precisa, en función del tipo de ganado, para evitar olores y otros efectos molestos para los vecinos.

IV. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

El Ayuntamiento, además de lo señalado en el apartado anterior, podrá establecer en sus ordenanzas otras normas específicas de control e inspección sanitaria de las explotaciones ganaderas.

V. ESPECIES EXÓTICAS.

Para el establecimiento de instalaciones de cría o producción de especies exóticas (p. ej. Avestruces, búfalos, etc.), el interesado solicitante de la autorización deberá presentar un informe técnico en el que se analizará su adaptación al entorno en el que se proyecte la instalación y sus posibles afecciones a otras especies autóctonas. A la vista de dicho informe y del estudio y valoración realizado por los Servicios Oficiales del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente, se establecerán las condiciones de su autorización, tanto a nivel de emplazamiento como de normas higiénico-sanitarias a las que habrán de sujetarse.

VI. COMPETENCIA AUTONÓMICA.

El Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma podrá dictar, con carácter excepcional, otros requisitos respecto a normas de emplazamiento o higiénico-sanitarias siempre que las circunstancias epizootiológicas o productivas lo aconsejen.

4.11.2.4 NORMAS DE TRAMITACIÓN.

La tramitación y contenido de los expedientes de nuevas actividades ganaderas y de regularización de actividades ganaderas existentes, se ajustará a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61) y en la Instrucción para su Aplicación (Orden de 15 de Marzo de 1963).

4.12 ACTIVIDADES ESPECIALES.

Existen otros usos no encuadrables en las clases anteriores, y que vienen regulados por su legislación sectorial específica:

I. CEMENTERIOS.

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (RD 20-7-74). Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximos a los núcleos existentes.

II. VIVEROS E INVERNADEROS.

No podrán situarse en zonas de especial protección, y la parte construida no superará el 30% de la parcela destinada a tal uso. No hay limitación de distancia al casco urbano. Deberán respetar, no obstante, las normas particulares del Suelo no Urbanizable, en su caso.

III. MATADEROS.

Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento, sacrificio y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población. Se incluyen las salas de despiece, centros de comercialización, almacenamiento y distribución de carne y despojos a industrias derivadas. Se regirán por lo dispuesto en el R.D. 147/1993 por el que se establecen las condiciones sanitarias de producción y comercialización de carnes frescas.

IV. CEMENTERIOS DE COCHES.

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

4.12.1 **NORMATIVA SECTORIAL.**

En todo caso, se respetará la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso. (Normas NBE, CPI, habitabilidad, accesibilidad, etc.)

En especial, se tendrán presentes las disposiciones de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

5.1 OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por estas Normas Urbanísticas en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza.

Así pues, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el municipio son las específicas establecidas por las Normas Subsidiarias para cada zona, complementadas con las condiciones generales contenidas en el presente Título.

1. En el suelo urbano tales condiciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2 del Reglamento de Planeamiento, tienen carácter de Ordenanzas.
2. En el Suelo Urbanizable tienen, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.3 del Reglamento de Planeamiento, carácter de Normas Urbanísticas las cuales podrán ser complementadas en sus parámetros variables por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos.
3. En el Suelo No Urbanizable tienen, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.4 del Reglamento de Planeamiento, carácter de condiciones reguladoras para el control de las actividades implantadas en esta clase de suelo.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción. Tales exigencias se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo.

De acuerdo con los aspectos que regulan, se dividen en:

- I. Condiciones de parcela.
- II. Condiciones de posición de la edificación.
- III. Condiciones de ocupación de parcela.
- IV. Condiciones de aprovechamiento.

- V. Condiciones de volumen.
- VI. Condiciones estéticas generales.
- VII. Condiciones de higiene.
- VIII. Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

En los siguientes epígrafes se establecen las definiciones que aclaran el significado taxativo de los distintos términos que se utilizan en las Normas Subsidiarias para la determinación de las distintas condiciones reguladoras de la edificación. En algunos casos, en los que las condiciones son generales para todas las clases de suelo y zonas de ordenanza, se establece la regulación precisa de determinadas condiciones.

5.2 CONDICIONES DE PARCELA.

5.2.1 PARCELA.

Se define como parcela la unidad de propiedad correspondiente a una porción de suelo, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos.

Las parcelas deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Subsidiarias.

5.2.2 LINDEROS.

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

5.2.3 PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie.

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

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

5.2.4 FRENTE DE PARCELA.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga mas de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

5.2.5 FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada zona de ordenanza por las Normas Subsidiarias, que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

5.2.6 FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada zona de ordenanza por las Normas Subsidiarias, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

A los efectos de la longitud máxima de la edificación las juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada.

5.2.7 ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA.

Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

En Suelo Urbano, las presentes Normas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de la serie

nº 3, de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

En las Unidades de Actuación en Suelo Urbano, las alineaciones establecidas por las presentes Normas podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

En Suelo Apto para Urbanizar, la determinación de alineaciones corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alinación Oficial, definido en el artículo 3.7.2 de la presente normativa.

5.2.8 RASANTE OFICIAL.

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

En Suelo Urbano, para aquellas calles carentes de urbanización, las presentes Normas Subsidiarias establecen la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de la serie nº 3, de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, estableciéndose entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

En el resto de viario en Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente.

En Suelo Apto para Urbanizar, la determinación de rasantes corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

5.2.9 SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA.

Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontados de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

5.2.10 PARCELA MÍNIMA.

Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

5.2.11 PARCELA EDIFICABLE.

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para ese ámbito por las Normas Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- I. La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
- II. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.
- III. Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del Artículo 258 de la Ley de Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad (número 2 del mismo Artículo).
- IV. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.
- V. Excepcionalmente, en el Suelo Urbano fuera de Unidades de Actuación, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima y/o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:
 - A. Que la parcela existiera con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.
 - B. Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad a las presentes Normas, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral.

En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.

- VI. Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

5.2.12 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada clave de ordenanza.

5.2.13 SOLAR.

Es aquella parcela que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente de las presentes Normas Subsidiarias, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.2 de la presente normativa.
3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.3 de la presente normativa.
4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.4 de la presente normativa.
5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.5 de la presente normativa.

En todo caso habrá de cumplir previamente los requisitos de desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias. En cuanto a dimensiones mínimas y máximas, se estará a lo establecido para la zona de ordenanza que le correspondiera.

5.2.14 FONDO DE PARCELA

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima o máxima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

5.2.15 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, medida en el punto más desfavorable.

5.2.16 PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN

Es aquella que ocupa alguna parte del espacio público delimitado por las alineaciones oficiales.

5.3 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

5.3.1 EDIFICACIÓN.

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

5.3.2 EDIFICACIÓN PRINCIPAL.

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a ninguna alineación o retranqueo.

5.3.3 EDIFICACIÓN SECUNDARIA.

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.

5.3.4 LOCAL.

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

5.3.5 PIEZA VIVIDERA.

Se entenderá por pieza vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

5.3.6 FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA.

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

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

5.3.7 ALINEACIÓN INTERIOR.

Es la línea que define el límite de la porción de parcela que se permite edificar, a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

5.3.8 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, (o a la alineación exterior, en su caso) dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

5.3.9 RETRANQUEO DE FACHADA.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o el terreno.
- Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) en cualquier punto de la rasante del terreno.
- Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.

- Pistas y elementos deportivos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.

5.3.10 RETRANQUEO A LINDERO.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o el terreno.
- Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) en cualquier punto de la rasante del terreno.
- Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
- Pistas y elementos deportivos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.

5.3.11 AREA DE MOVIMIENTO.

Se entenderá como Area 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 zona de ordenanza.

5.3.12 TIPOS EDIFICATORIOS

Se entiende por tipos edificatorios los modelos formales y funcionales básicos a los que se ajustan las distintas edificaciones. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, ya se vengán utilizando tradicionalmente o sean de reciente aparición.

En cada zona de ordenanza se establecen los tipos edificatorios admisibles, definiéndose en este artículo las características morfológicas básicas de cada uno de ellos.

Los tipos admisibles, representados esquemáticamente en la Figura 1 ,son los siguientes:

I. EDIFICACIÓN ADOSADA O ENTRE MEDIANERÍAS:

Construcciones que ocupan todo el frente de su parcela (sobre la alineación o retranqueada de esta, según la zona de ordenanza) de forma que sus límites coinciden con los linderos laterales de la parcela.

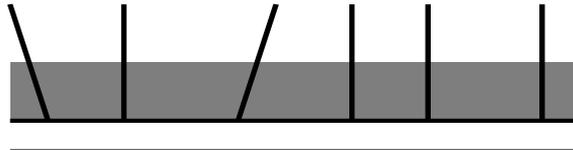
II. EDIFICACIÓN PAREADA O SEMIADOSADA:

Construcción que posee al menos una de sus caras sobre uno de los linderos parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

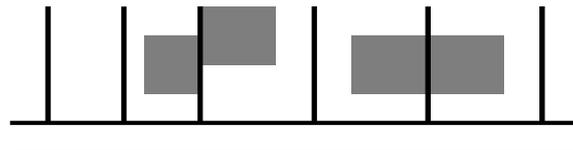
III. EDIFICACIÓN AISLADA:

Construcciones que, en todas sus caras, se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos con otras parcelas.

ENTRE MEDIANERAS O ADOSADA



PAREADA O SEMIADOSADA



AISLADA

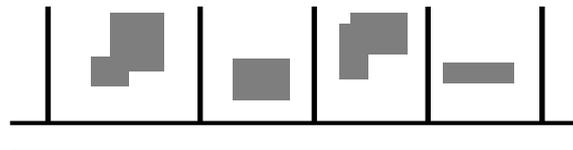


Figura 1. Tipos edificatorios.

5.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

5.4.1 OCUPACIÓN DE PARCELA.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sobre la superficie de parcela. Dicho límite se establece en estas Normas Subsidiarias

para cada caso, a través de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza y/o de lo representado en los planos de ordenación.

A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero -aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.

5.4.2 SUPERFICIE OCUPADA.

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela.

5.4.3 SUPERFICIE LIBRE.

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

5.4.4 PATIO DE PARCELA.

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc.- dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave.

5.5 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

5.5.1 EDIFICABILIDAD.

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento) y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo de las Normas Subsidiarias.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

- Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto.
- Superficie Máxima Construible, definida en m² totales construibles en una parcela o ámbito de planeamiento.

- Indirectamente, como resultante resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen de las presentes Normas (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).

5.5.2 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m² por cada m² de parcela edificable neta.

5.5.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m² sobre rasante por cada m² de superficie total del ámbito de referencia.

5.5.4 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con las Normas Subsidiarias.

En caso de que se determine coeficiente de edificabilidad, se obtendrá como producto de este por la superficie edificable de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia; según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente.

Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie máxima edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

- I. No computarán como superficie edificable:
 - A. Los sótanos y semisótanos.
 - B. Las entreplantas.
 - C. La edificación secundaria, aunque sí computará como ocupación de parcela.
 - D. Los soportales y pasajes.

- E. Los espacios bajo cubierta destinados a uso residencial, si bien deberán cumplir las condiciones del artículo 5.6.10.
- II. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:
 - A. Balcones y miradores; no computan.
 - B. Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.
 - C. Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.
 - D. Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.
 - E. Como excepción a lo anterior, en obras de rehabilitación o reforma, el cierre acristalado de terrazas y vuelos no computará en el cálculo de la edificabilidad total de la edificación cuando la obra se realice con un proyecto unitario para el conjunto de la misma.
 - III. Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada. Cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

5.6 CONDICIONES DE VOLUMEN.

5.6.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la dimensión vertical de la edificación, que tiene un valor máximo distinto para cada zona de ordenanza.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen en cada zona de ordenanza como altura libre de plantas.

5.6.2 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de un (1) metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

5.6.3 ARISTA DE CORNISA.

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de última planta.

5.6.4 PLANO DE RASANTE

Se entenderá por plano de rasante el plano horizontal situado en la media de las cotas sobre el terreno natural de los vértices del perímetro del edificio.

5.6.5 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

I. CRITERIO GENERAL DE MEDICIÓN.

Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en suelo no urbanizable, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante.

II. APLICACIÓN EN CALLES CON PENDIENTE SUPERIOR AL 8%:

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m. de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m.. La medición de la altura de la edificación se

realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

III. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES CON FRENTE A 2 CALLES DE RASANTE DISTINTA (NO EN ESQUINA):

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante y que no forman esquina, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas, con las precisiones que siguen:

- A. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.
- B. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a ocho (8) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

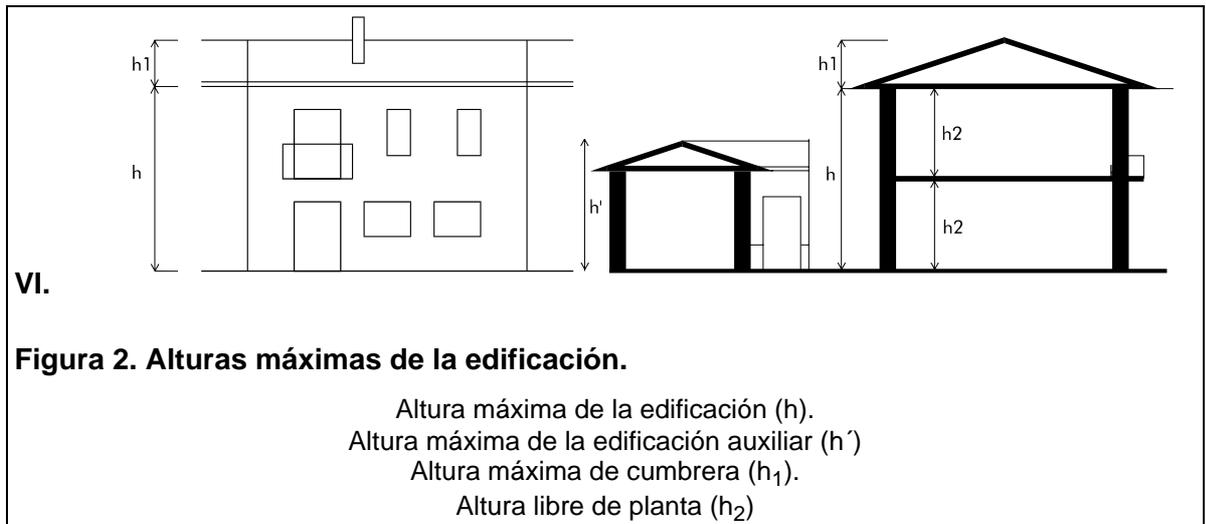
IV. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES EN ESQUINA Y/O CON FRENTE A MÁS DE DOS CALLES CON RASANTES DISTINTAS:

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

V. OTRAS CONDICIONES.

- A. Se establece una dimensión máxima de cuatro metros lineales (4 m.) para la altura de cumbrera (h1), definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera (Ver figura 3).
- B. En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria (h'), será de una planta de cuatro metros lineales (4 m.), medidos conforme al esquema de la Figura 3.
- C. Se autoriza en todas las zonas de ordenanza la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla los requisitos especificados en el artículo 5.6.10.

La Figura 2 expresa gráficamente el método de medida de los distintos parámetros de altura definidos:



5.6.6 ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera más alta de la cubierta.

5.6.7 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.

A efectos de estas Normas Subsidiarias se consideran las siguientes plantas:

I. PLANTA BAJA:

Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor de 1,20 metros sobre la rasante oficial, sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.

II. PLANTA DE PISO:

Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal

III. PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO.

A. Se entiende por planta sótano la planta de edificación en la que más de un cincuenta (50) % de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

- B. Se entiende por planta semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

Los semisótanos que tengan más de un cincuenta (50) % de la superficie de la cara superior del techo a igual o mayor diferencia de cota de cien (100) cm. sobre la rasante oficial de la calle o del plano de rasante, se computarán como planta sobre rasante.

Cuando el saneamiento de la calle discorra a mayor cota que el suelo del sótano, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo para la elevación del drenaje del sótano hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.

IV. ENTREPLANTAS.

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del cincuenta (50%) por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- A. En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.
- B. El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima.
- C. En la parte superior no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.
- D. Como excepción a lo anterior, en almacenes afectos bien a uso comercial, a uso industrial o similares, podrán efectuarse entreplantas metálicas desmontables (asimilables a estanterías), con piso permeable también metálico que ocupen el 100% de la planta y siempre que se dediquen exclusivamente al uso de almacenaje. En este caso la altura libre mínima por debajo y arriba será de 2,50 metros

5.6.8 ALTURA LIBRE DE PLANTA.

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada zona de ordenanza, podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:

- A. Doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) para la planta de pisos, la planta semisótano, y la planta baja unifamiliares.
- B. Trescientos centímetros (300 cm.) para la planta baja en las zonas de ordenanza de uso residencial.
- C. Cuatrocientos centímetros (400 cm.), para la planta baja en zonas de uso industrial.
- D. Doscientos veinte centímetros (220 cm.) para planta sótano.
- E. En las entreplantas, la altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos veinte (220) centímetros en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

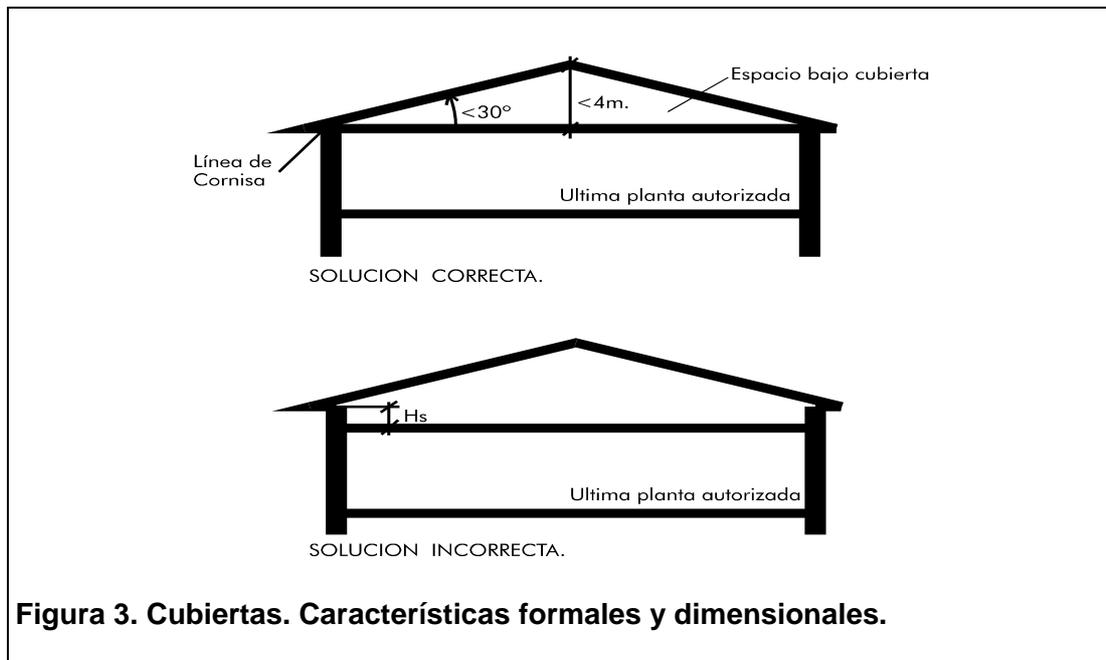
5.6.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN

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

Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de treinta grados (30°) sexagesimales.
- El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria Hs (ver figura). Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.

- Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta (30) centímetros y máxima de sesenta (60) centímetros.
- El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince (15) cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
- Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo, alteración volumétrica o solución de mansarda.
- Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica, curva o plana, admitiéndose también la teja de hormigón de color rojo. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.
- Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.



- Se establece una dimensión máxima de cuatro metros lineales (4 m.) para la altura de cumbrera, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera.
- La Figura 3 recoge una serie de indicaciones gráficas relativas a la aplicación de esta regulación.

5.6.10 PLANTA BAJO CUBIERTA.

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma; por tanto siempre deberá tener su acceso desde el interior de la vivienda de la planta inferior y estar ligada a los usos y espacios de esta.
- Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso, represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.
- Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde la escalera o portales comunes.
- Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 Kcal/h.m²°C (0,6 w./m² °C).
- Que tenga una altura libre media igual o superior a doscientos veinte centímetros (220 cm.) y una altura libre mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) en su punto mas desfavorable.

5.6.11 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

Con carácter general, por encima de la cubierta se permiten las siguientes construcciones:

I. ELEMENTOS DECORATIVOS.

Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada, tales como antepechos, barandillas y remates ornamentales, que en ningún caso superarán la altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta.

II. ELEMENTOS TÉCNICOS.

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.). Cumplirán las siguientes condiciones:

- A. Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del

edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.

- B. No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.
- C. Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) definido por la horizontal y por la línea de cornisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales, deberá materializar una solución estética integrada en el entorno urbano.
- D. Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos en un metro la altura del cuerpo edificado más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

5.6.12 CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- En calles con ancho menor o igual de seis (6) metros, no se permiten cuerpos volados cerrados.
- En calles de ancho mayor de seis (6) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros (60 cm.).
- La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado cerrado, será de sesenta (60) centímetros.
- Los cuerpos volados cerrados no ocuparán en ningún caso más de un cincuenta por ciento (50%) del frente de fachada del edificio.
- En caso de existir encintado de acera, el cuerpo volado cerrado habrá de retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.
- En zonas de ordenanza de tipología residencial unifamiliar, se permiten con carácter general los cuerpos volados de la edificación sobre el espacio libre de parcela, sin otra restricción que la de guardar una separación mínima de cuatro (4) metros a los linderos de parcela, que puede rebajarse hasta dos (2) metros en el caso de edificación adosada con la de la parcela colindante.

5.6.13 MIRADORES.

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las mismas condiciones

particulares que las fijadas en el artículo anterior para todos los cuerpos volados cerrados, además de las siguientes:

- No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.
- La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros. Se prohíben las soluciones de carpintería en aluminio anodizado y PVC.

5.6.14 BALCONES.

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- En calles con ancho menor de cuatro (4) metros, no se permiten balcones.
- En calles de ancho mayor o igual de cuatro (4) metros y menor de seis (6) metros, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta y cinco (45) centímetros.
- En calles de ancho mayor o igual de seis (6) metros, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima igual al 10% del ancho de la calle a la que se abran, con un máximo de un (1) metro.
- La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de un (1) metro.
- Su dimensión longitudinal máxima será la del ancho del hueco en fachada más setenta (70) centímetros, no superando en ningún caso los dos (2) metros. Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.
- En caso de existir encintado de acera, el balcón habrá de retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.
- El canto de los forjados del balcón no será superior a quince (15) cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

- La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros, y mínima de un (1) metro, medida desde la cara superior del pavimento del balcón.
- La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar.

5.6.15 ALEROS DE CUBIERTA.

Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta (30) centímetros y máxima de sesenta (60) centímetros.

El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince (15) cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

5.7 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

5.7.1 NORMAS GENERALES.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta.

5.7.2 FACHADAS.

I. COMPOSICIÓN.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva

edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, alfeizares y molduras.

II. MATERIALES.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

- A. Revocos, lisos o a la tirolesa, con pigmentación preferentemente blanca o de tonos claros.
- B. Enfoscados de mortero de cemento, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en color blanco o tonos claros.
- C. Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo hueco "tosco" de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica contruidos con este material.
- D. Piedra natural en chapados, trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.
- E. En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos (a la tirolesa), aplacados de piedra, chapados de cerámica rústica (gres rústico), etc. hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

III. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

La carpintería de ventanas se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros y en blanco. Se prohíben las soluciones de carpintería en aluminio anodizado y PVC.

Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogas.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio anodizado o PVC.

Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

IV. MEDIANERAS VISTAS.

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

V. OTRAS CONDICIONES.

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesto en el capítulo 11 sobre condiciones estéticas en esta clase de suelo.

5.7.3 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos con fines representativos, publicitarios y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Se admitirán estos elementos allí donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, debiendo cumplirse en cada caso las siguientes condiciones:

I. MARQUESINAS.

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

Sólo podrán disponerse en calles con ancho superior a seis (6) metros, debiendo separarse un mínimo de sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.

Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

No se admitirán marquesinas sino cuando estén contenidas en el proyecto de nueva planta o exista un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio que permita en su ejecución diferida la normalización; en caso de no existir tal modelo unitario la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo de referencia para las de posterior implantación.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres (3) metros medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de tres (3) metros, salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a un (1) metro.

II. TOLDOS.

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte (220) centímetros (permitiéndose ciento noventa (190) cm. para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los tres (3) metros en planta baja y dos (2) metros en el resto de las plantas debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras.

Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

III. MUESTRAS.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte (20) centímetros del plano de fachada y con una altura máxima de noventa (90) centímetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta (70) centímetros cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis (6) metros siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.

IV. BANDERINES.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso e arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de doscientos veinte (220) centímetros en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a ciento cincuenta (150) centímetros, medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta (40) cm. del bordillo de calzada.

V. OTROS ELEMENTOS.

Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto de la línea de fachada.

Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma debiéndose empotrar en el muro de fachada en toda la altura de la planta baja.

5.7.4 CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- I. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 1 m.. de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.
- II. En el Suelo No Urbanizable, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela solo podrán ser opacos en su base, hasta una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm.) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.).
- III. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.
- IV. Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.
- V. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.
- VI. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

5.8 CONDICIONES DE HIGIENE.

5.8.1 DEFINICIÓN.

Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

5.8.2 CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos una de las siguientes condiciones:

1. Tener huecos a calle o plaza.
2. Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, resultante de la aplicación de los máximos aprovechamientos de la presente normativa, en el cual pueda inscribirse un círculo de ocho (8) metros de diámetro, siempre que el frente del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco (5) metros.
3. Tener huecos a un patio de parcela que cumpla un ancho mínimo superior a los dos tercios (2/3) de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso y desde el eje del hueco.

5.8.3 CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.

No podrán instalarse piezas vivideras, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirá la instalación de piezas vivideras cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares siempre que cumplan las restantes condiciones establecidas en estas Normas.

5.8.4 VENTILACIÓN FORZADA.

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

1. Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no vivideras tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes y similar.
2. Sótanos y semisótanos en piezas vivideras que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior y que cumplan lo establecido en el artículo precedente de las presentes Normas.
3. Sobre rasante en estancias correspondientes a usos distintos del residencial.

5.8.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente

aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un (1) metro por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince (15) metros del punto de emisión.

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

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc), lavanderías o similares.

5.8.6 PATIOS DE LUCES.

Se definen como patios de luces los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

A fin de garantizar la realización de tales funciones y la adecuada privacidad de las estancias, se establecen unas medidas mínimas de los patios condicionadas al uso de los locales que abren a ellos y a la altura H del patio. Esta altura se medirá desde el nivel del pavimento del patio hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal.

A tenor de lo anterior, se establecen dos parámetros de restricción: La distancia mínima entre el paramento con hueco y el paramento frontal a él, que será de tres (3) metros en todos los casos (A y B en la tabla), y la distancia entre los paramentos que limitan lateralmente al paramento con hueco (C y D en la tabla). Tales distancias mínimas se ilustran y especifican en la Figura 4 y en la Tabla 2.

Se tendrán en cuenta, además, las siguientes disposiciones:

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

Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y su paramento frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos (caso más favorable)	
	Paramento frontal con huecos A	Paramento frontal ciego B	Paramento frontal con huecos C	Paramento frontal ciego D
Dormitorio -D Cocina-comedor -K+C	A ### 0.40 H ### 3.30 m.	A ### 0.32 H ### 3.00 m.	A ### 0.32 H ### 3.00 m.	A ### 0.25 H ### 3.00 m.
Cocina -K	A ### 0.30 H ### 3.00 m.	A ### 0.24 H ### 3.00 m.	A ### 0.24 H ### 3.00 m.	A ### 0.19 H ### 3.00 m.
Escalera: otros usos	A ### 0.25 H ### 3.00 m.	A ### 0.20 H ### 3.00 m.	A ### 0.20 H ### 3.00 m.	A ### 0.16 H ### 3.00 m.

Tabla 2. Dimensiones mínimas de los patios.

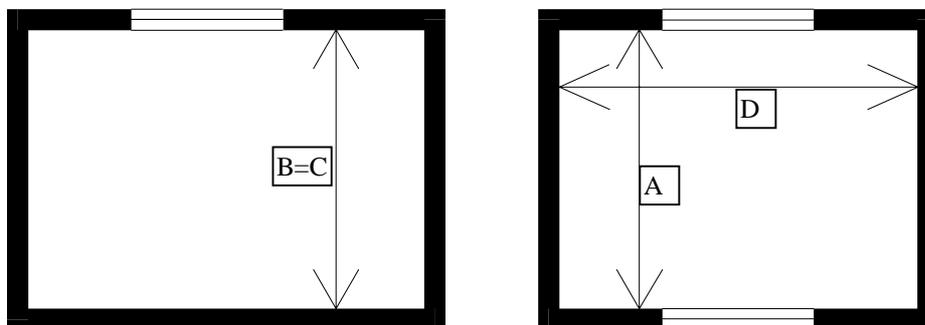


Figura 4. Dimensiones mínimas de los patios.

condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

- Los patios medianeros, entre tanto no queden cerrados por la edificación de la parcela colindante, se cerrarán en toda su altura con celosía o con muro ciego en continuidad con el resto de la medianería.
- Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, y de acuerdo con la Tabla 2.
- Los patios conservarán uniformes sus dimensiones mínimas en toda su altura. En ningún caso se permitirá cubrir el patio ni ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas, así como tampoco en su planta baja excepto que las Condiciones Particulares de Uso así lo establecieran y siempre y cuando se destinen a usos no vivideros.
- Los linderos de los patios de parcela abiertos al espacio público podrán cerrarse con muros opacos de hasta tres y medio (3,5) metros de altura máxima que unan los distintos paramentos de fachada de la edificación.

5.9 CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

5.9.1 DEFINICIÓN.

Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

5.9.2 CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD.

I. ESTANQUEIDAD DE LAS EDIFICACIONES.

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

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

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

II. AISLAMIENTO TÉRMICO.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CT sobre condiciones térmicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

III. AISLAMIENTO ACÚSTICO.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CA sobre condiciones acústicas de los edificios, así como las condiciones de la normativa sobre ruidos y vibraciones recogida en el título 7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Complementariamente, las edificaciones e instalaciones localizadas en el suelo urbano, urbanizable, o rústico a menos de 200 m. de distancia de las anteriores, deberán cumplir también las condiciones de aislamiento acústico.

5.9.3 CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/seg. y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos (200) litros día por habitante.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se acredite, en los casos de abastecimiento no dependientes de la red de suministro municipal, la garantía sanitaria de las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en el R.D. 928/1979. En este último caso deberá justificarse, al menos anualmente, la procedencia, forma de captación, aforos, análisis y garantía de suministro.

5.9.4 CONDICIONES DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO.

I. DOTACIÓN MÍNIMA.

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimadas en base al uso al que se destinan.

Para edificios residenciales se estimará un nivel y potencia mínimos de electrificación, que podrán ser aumentados en función del nivel de electrificación previstos, de:

- A. 5.000 w. Para viviendas de hasta 150m²c. o capacidad de hasta 5 residentes
- B. 8.000 w. Para viviendas de mas de 150m²c. o más de 5 residentes

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeta a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión.

II. LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir :

- A. En todo tipos de suelos urbanos y aptos para urbanizar:
 - 1. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
 - 2. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del

primer sótano ni ocupando -bajo o sobrerasante- las vías o espacios públicos (z.verdes).

- B. En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas no industriales:
1. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
 2. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.
- C. En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas industriales.

Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado dentro o no del área de retranqueo de edificación.

III. CENTRALIZACIÓN DE CONTADORES.

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

5.9.5 **CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS.**

I. AGUAS RESIDUALES

Toda construcción deberá resolver la evacuación de sus aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y urbanizables. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizara a través de una arqueta o pozo de registro.

En el suelo no urbanizable las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o apto para urbanizar, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas respecto del control y depuración de vertidos, debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general del municipio y el sistema de acuíferos de su término. En todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.

II. CUARTOS DE BASURAS.

Todos los edificios residenciales colectivos de más de seis (6) viviendas, así como los destinados a usos no residenciales que lo requieran, contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado y accesible desde las zonas comunes del edificio, que estará alicatado y provisto de un grifo con manguera y un desagüe a la red general para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones mínimas de estos cuartos, cuando de edificios residenciales se trate, serán de 1,40 x 0,70 m., debiendo preverse mayores dimensiones en función de las necesidades de capacidad que se planteen para edificios con mayor número de viviendas. En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

5.9.6 **CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN.**

I. ACCESIBILIDAD.

El diseño de los edificios de cualquier uso, públicos o privados, se efectuará con criterios que permitan su utilización y accesibilidad de forma autónoma por personas con limitaciones permanentes o transitorias en su capacidad para moverse o desplazarse, salvar desniveles, alcanzar objetos situados a gran altura o para ver u oír con normalidad; conforme a la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura (artículos 16 a 27).

II. ASCENSORES.

A. En edificios residenciales colectivos de uso privado y de nueva construcción, será obligatoria la instalación de ascensor en los siguientes casos:

1. Que el edificio tenga tres (3) o más plantas sobre rasante, incluida la baja (Baja+2).

2. Que el edificio tenga dos o más plantas por debajo de la rasante, pudiendo el aparato elevador estar dedicado únicamente al servicio de estas plantas de sótano.
 3. Se exceptúan de esta obligación las edificaciones unifamiliares y los edificios que por su destino tal condición sea manifiestamente innecesaria.
- B. El ascensor deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:
1. Disponer de un itinerario practicable que una las dependencias o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que estén a su servicio, así como con las edificaciones o servicios próximos de uso comunitario.
 2. La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada, serán practicables para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.
- C. Será obligatoria la instalación de un ascensor por cada 24 viviendas o fracción.
- D. Los locales destinados a la hostelería y que expendan comidas y bebidas al público deberán contar con instalación de montaplatos cuando estén fraccionados en varias plantas.
- E. En todos los casos se cumplirán las normas del Reglamento de Aparatos Elevadores.

III. PORTALES Y ACCESOS.

Las nuevas edificaciones deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura.

Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

La forma y superficie de los espacios de acceso a un edificio de cualquier uso, público o privado, se diseñará evitando la aparición de barreras arquitectónicas, conforme a lo previsto en la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura (artículos 16 a 27).

IV. ESCALERAS.

- A. La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local, tendrá un ancho mínimo uniforme en todo su recorrido y será de:
1. Ciento cuarenta (140) centímetros en edificios y locales de uso público, conviniendo eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio no utilizables por el público podrán tener únicamente cien (100) centímetros.
- No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a vivienda cuando su superficie no supere al 50% de la superficie total del local.
2. Ciento diez (110) centímetros en escaleras comunales de edificios residenciales privados o de edificios industriales, etc.
 3. Ochenta (80) centímetros en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público.
- B. El ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de diez y seis (16) peldaños sin descansillos.; la altura libre de las escaleras será de doscientos veinte (220) cm. En cualquier punto (medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados (excepto en viviendas unifamiliares).
- C. En edificios privados, de hasta cinco (5) plantas, la iluminación natural podrá ser cenital siempre que se resuelva la ventilación mediante chimenea o medio mecánico adecuado y la superficie del lucernario sea superior a los 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera; en este caso, el hueco de escalera será superior a un (1) m² de superficie con cincuenta (50) cm. de anchura mínima.
- D. En todo caso se estará a lo establecido para cada caso por la NBE-CPI vigente en cada momento, así como la legislación aplicable en materia de Promoción de la Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas: Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura (artículos 16 a 27).

V. SALIDAS DE EMERGENCIA.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación cumpla las distancias máximas establecidas en la vigente Norma NBE-CPI de un núcleo de

comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares, en especial la vigente NBE-CPI, al reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y a la Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

5.9.7 CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en las presentes Normas.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Para las promociones con un elevado número de plazas de aparcamiento se establece la posibilidad de una puesta en uso escalonada de la superficie total del garaje. Se deberá edificar la totalidad del mismo, acondicionando su interior por fases no inferiores a 60 plazas de aparcamiento.

En el caso de obras de acondicionamiento parcial el proyecto deberá contener la parte de instalaciones y medidas correctoras que le puedan corresponder para el funcionamiento de la totalidad del garaje; las instalaciones comunes deberán ubicarse en zonas comunes.

5.9.8 CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES.

I. INSTALACIONES DE GASES LICUADOS Y DERIVADOS DEL PETRÓLEO.

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo, como fuente de energía deberán

cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos, si se localizan sobre la vía pública, no podrán situarse a menos de un (1) metro del bordillo de la calle.

II. CONDICIONES DE CUARTOS DE CALDERAS.

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

III. ELEMENTOS TÉCNICOS DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones generales y tendidos de electricidad, telefonía, antena de TV/radio, portero automático, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.

IV. PORTERO AUTOMÁTICO.

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de portero automático.

V. ANTENAS Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN.

Conforme al Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación, todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

- A. La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión, tanto terrestres como vía satélite, y su distribución

hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio.

- B. El acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

Estos requisitos habrán de cumplirse en todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal; así como en todos aquellos que total o parcialmente hayan sido objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

En edificios de nueva planta, la previsión de estas instalaciones deberá incluirse en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia, tanto en lo relativo a su definición técnica como en lo referente a su valoración en el presupuesto.

En el resto de edificios se estará a lo previsto en los artículos 4 y 6 de la mencionada Ley 1/998.

VI. SERVICIOS POSTALES.

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público o desde las zonas comunes del edificio.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

VII. CLIMATIZACIÓN.

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados/colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

VIII. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Toda nueva construcción deberá cumplir la vigente Norma Básica NBE-CPI de Prevención contra incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las presentes Normas.

En particular, en los edificios de cuatro o más plantas se dispondrá una columna seca por caja de escalera.

6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

6.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas de Urbanización tienen por objeto definir las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructura en cuanto a:

1. Urbanización de la Red Viaria y el Espacio Público.
2. Red de alcantarillado.
3. Red de Energía Eléctrica.
4. Red de alumbrado público.
5. Red de hidrantes.

6.2 URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

6.2.1 CONDICIONES DE DISEÑO.

6.2.1.1 DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS ITINERARIOS PEATONALES.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de un metro y cincuenta centímetros (1,5 m.). En las aceras en que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de dispositivos la recogida de dichas aguas. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8%). No obstante, en aquellos tramos de acera que por las características topográficas del terreno no se pueda cumplir la condición anterior, se permitirá aumentar la pendiente procurándose no rebasar

pendientes de hasta el doce por ciento (12%) entramos superiores a cinco (5) metros.

La altura máxima de los bordillos será de catorce (14) centímetros, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos (2) centímetros. La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta (180) centímetros. Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una mediana situada entre las calzadas de tráfico rodado, se recortará y rebajará hasta un salto máximo de dos (2) centímetros. Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de ciento ochenta (180) centímetros de ancho por ciento veinte (120) centímetros de largo.

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

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

1. Calidad de aspecto e integración ambiental.
2. Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
3. Reducido coste de mantenimiento.

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

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

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.

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

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

6.2.1.2 CALLES DE COEXISTENCIA.

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

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

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

6.2.1.3 CALLES CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITO.

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

- En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,14 m., salvo casos excepcionales.
- En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,5 m.), diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho igual o superior a esta dimensión mínima en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

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

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

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

- A. Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón enlistonado, baldosa hidráulica, etc.

- B. Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

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

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

6.2.1.4 ACCESIBILIDAD.

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán establecerse con criterios de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas.

En concreto, se estará a lo establecido en la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Protección de la Accesibilidad en Extremadura.

6.2.1.5 VADOS PERMANENTES.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaja de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

A cada costado de los vados de pasos de peatones, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de ochenta (80) centímetros y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

6.2.1.6 FIRMES.

Generalmente, se preferirán los firmes mixtos por las considerables ventajas que ofrecen seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución.

Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o

doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.

Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros.

En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

6.2.2 ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA

6.2.2.1 SEÑALES VERTICALES

Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de noventa (90) centímetros. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez (210) centímetros.

En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

6.2.2.2 MOBILIARIO URBANO

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberán permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta (50) centímetros.

6.2.2.3 AJARDINAMIENTO DE LAS VÍAS

Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos (2) centímetros.

En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos (2) metros si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis (6) metros, y de cinco (5) metros si el marco de plantación es superior a seis (6) metros.

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

6.2.3 DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS

El esquema de la página siguiente establece la disposición relativa de todos los servicios urbanos, excepto el alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

Cuando no se disponga de la anchura mínima de quinientos veinte (520) centímetros para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio (debiéndose corroborar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suministradoras.

I. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- A. Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.
- B. Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.
- C. Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.
- D. La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios, se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 1.b)

II. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

- A. Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.
- B. La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.
- C. La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 2.

III. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

IV. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La profundidad mínima de zanja será de cincuenta (50) centímetros.

CUADRO Nº.1			
SEGUNDA CANALIZACION DE SERVICIOS	SEPARACION ENTRE CONDUCTORES ELECTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACION		POSICION RELATIVA CONDUCTORES
	DISTANCIA MINIMA EN PLANTA	DISTANCIA MINIMA EN CRUCE	ELECTRICOS Y 2ª CANALIZACION
GAS AGUA TELEFONO	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
OTRO CONDUCTOR ELECTRICO	0,25 metros	0,25 metros	

CUADRO Nº.2			
TIPO DE TUBERIA DE GAS	PRESION DE SERVICIO	SEPARACION CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRANEAS	
		PROXIMIDAD MINIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MINIMA EN CRUCE
Alta Presion B Alta Presion A	>12 bar 4 bar < p < 12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Media Presión B Media Presión A Baja Presión	0,4 bar < p < 4 bar 0,05 bar < p < 0,4 bar p < 0,05 bar	0,20 metros	0,10 metros

6.2.4 CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS.

El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.
2. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.
3. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.
4. En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para

- zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.
5. Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población.
 6. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.
 7. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.
 8. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.
 9. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.
 10. Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.

6.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

I. CAPTACIÓN

- A. Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad 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).
- B. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.
- C. En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la

captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

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

II. ACUMULACIÓN

- A. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.
- B. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³., en condiciones de uso máximo.
- C. 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 sistema de utilización posterior del agua desechada.
- D. Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

III. CONSUMO

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

IV. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE AGUA

- A. La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.
- B. La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.
- C. La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una

resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1.974).

- D. 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 mas desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.
- E. El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

6.4 RED DE ALCANTARILLADO

6.4.1 CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED

En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres (3) metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

6.4.2 MATERIALES DE LAS TUBERÍAS

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

- Tubos de amianto-cemento
- Tubos de hormigón en masa
- Tubos de hormigón armado
- Tubos de gres
- Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV)
- Tubos de polietileno
- Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

6.4.3 ZANJAS

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta (1,50) metros cuando se recojan aguas negras y de un (1) metro cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro (4) metros.

En casos excepcionales debidamente justificados por la naturaleza de los terrenos y la configuración topográfica de la red y sus puntos de vertido se admitirá reducir las anteriores profundidades recomendándose no obstante, incluso en zonas con refuerzo de la canalización, un relleno de tierra de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada ; en calles de calzada superior a los nueve (9) metros de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un (1) metro tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

O (cm)	A (mt)
30	0,70
40	0,80
50	0,90
60	1,00

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre H-50 de quince (15) centímetros de espesor. En los 4 primeros tipos de tubos antes indicados, se considera más adecuado el lecho de hormigón pobre que la cama de gravilla.

El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por cien del Proctor Normal.

6.4.4 JUNTAS

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

6.4.5 PRESIÓN INTERIOR

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm^2).

6.4.6 ACOMETIDAS DOMICILIARIAS

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

Se realizarán siempre bajo control de los servicios municipales y previo permiso de cala ; su diámetro mínimo no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.

6.4.7 CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:

- DBO₅: 60 grs/hab/día
- SS: 90 grs/hab/día

6.4.8 TRATAMIENTO DE VERTIDOS

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización -inmediata o diferida- o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico y la ordenanza municipal definida en el artículo 7.2.3 de la presente normativa.

6.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

6.5.1 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

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

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..

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

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

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

- A. En todo tipos de suelos urbanos y aptos para urbanizar:
 1. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

2. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobrerasante- las vías o espacios públicos (z.verdes).
- B. En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas no industriales:
1. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
 2. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.
- C. En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas industriales.
- Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

6.5.2 REDES

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 las potencias de paso los coeficientes que se especifican , en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

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

Tabla 3. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO	
Núm. de parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coefficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0.95
5-6	0.90
7-8	0.85

Tabla 4. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios

6.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

6.6.1 RECOMENDACIONES GENERALES

Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía urbana según los criterios indicados en el cuadro siguiente:

Tipo de vía	Iluminación media en servicio	Uniformidad media
Distribuidores primarios, accesos a la ciudad y vías de circunvalación	> 30 Lux	> 0,4
Distribuidores de distrito y distribuidores locales. Vías de de relevante interés monumental o artístico	Entre 15 y 30 lux. según importancia	> 0,3
Restantes vías, incluidas las peatonales y los pasos en parque y jardines	Entre 10 y 15 lux.	0,25
Áreas ajardinadas públicas	7 lux.	0,25

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m^2); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado ($1,5 \text{ w/m}^2$).

En las instalaciones que requieren mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de vapor de sodio de alta presión podrán emplearse las de vapor de mercurio color corregido, halogenuros, etc., como por ejemplo en parques, jardines o zonas residenciales o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco (3,5) metros.

Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

6.6.2 NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO.

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección.

No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

6.6.3 CENTROS DE MANDO

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los treinta y cinco (35) milímetros cuadrados y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%).

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

- Interruptor General automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al Cuadro.
- Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de

- 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.
- La maniobra de encendido/apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.
 - Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.
 - El Centro de Mando incorporará los Circuitos de Maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.
 - El circuito de alimentación de contactores y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.
 - La orden general de alumbrado se activará por medio de INTERRUPTOR CREPUSCULAR (vulg. Célula Fotoeléctrica) modelo GN1-LV91 de TELEMECANICA incorporada en el mismo Armario.
 - La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante Interruptor Horario, salvo que se opte por la implantación de Dispositivos de Reducción de Potencia.

6.6.4 CARACTERÍSTICAS DE LA RED.

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

Las instalaciones de Alumbrado Público, Urbano e Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm. considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (Instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC RÍGIDO, con diámetros de 63 mm. 90 mm. o 110 mm., según convenga en cada caso.

También podrá realizarse el entubado con PVC ARTICULADO, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 mm., 80 mm. o 100 mm., según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho (8) centímetros. Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis (16) milímetros cuadrados; a partir de veinticinco (25) milímetros cuadrados, el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmado, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados.

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta (50) centímetros de lado y dos (2) milímetros de espesor.

Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis (14,6) milímetros de diámetro mínimo.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

6.6.5 CONDUCTORES Y PROTECCIÓN.

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 Kv, con sección mínima de 6 mm².

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado de 2 m. de longitud y 14 mm. de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

6.6.6 ARQUETAS.

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de ½ pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

- Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.
- Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50cm. de profundidad media.

Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40x40x40x4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm.

Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40x40x4 mm. y tapa de fundición de 60x60cm. admitiéndose en éste caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

6.6.7 CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES.

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m. y 3.99 m. se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg. de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40x40x60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

Los báculos de 9m. y 10 m. de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60x60x80 cm.

Según las características de la calle a que van destinados se consideran los siguientes tipos de columnas y báculos consignados en el apartado siguiente, debiendo, si su altura es superior a cuatro (4) metros estar debidamente homologados (orden 16/5/89 BOE 15-7-89) y, los de acero galvanizado, cumplir las Normas UNE-3608078 y RD 2531/1985.

TIPO DE VÍA	DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES	SECCIÓN TIPO DOMINANTE	ALTURA MÁXIMA COLUMNA	TIPO COLUMNA RECOMENDADO	MATERIAL
Distribuidor Primario	26	4-12-4	10 m.	Troncoconico	Acero galvanizado
Distribuidor Secundario	18	3-7-4	10 m.	Troncoconico	Acero galvanizado
Distribuidor local	15	2-6-2	10 m.	Troncoconico	Acero galvanizado
Calles secundarias	10	2-6-2	3,20 4,00	Troncoconico	Fundición Chapa
Calles Peatonales y de coexistencia	10	10	3,20	Troncoconico	Fundición Chapa
Vías Industrial	14	2-7-2	10 m.	Troncoconico	Acero galvanizado

(*) Sin incluir aparcamientos y dimensión mínima de aceras.

6.6.8 LUMINARIAS.

Según el tipo de Calle, los modelos y características de las lámparas y equipos a instalar preferentemente serán los siguientes:

- Calles tipo V-1 a V-4: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 150 W.
- Calles tipo V-5: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 100 W.

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización.

Todos los equipos eléctricos se instalarán llevando corregido el Factor de Potencia.

6.6.9 CAJAS DE DERIVACIÓN.

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una Caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

6.6.10 CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES.

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

La canalización semafórica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

6.7 RED DE RIEGO E HIDRANTES

6.7.1 TUBERÍAS

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta (80) milímetros y cien (100) milímetros respectivamente y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado (32 Kp/cm²). Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del MOPU".

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez (10) centímetros de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez (10) centímetros por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte (20) cm de altura con tierras exentas de andar mayorar de 8 cm.

6.7.2 BOCAS DE RIEGO

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.

6.7.3 HIDRANTES

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI vigente.

Se colocarán cada doscientos (200) metros medidos por espacios públicos y cada cinco mil (5000) metros cuadrados de superficie edificable neta.

Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien (100) milímetros son una de cien (100) milímetros y dos (2) de setenta (70) milímetros.

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez (10) metros de columna de agua.

En tramos de la red existente de ochenta (80) milímetros de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos (500) litros por minuto durante dos (2) horas.

7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

7.1 ALCANCE Y CONTENIDO

7.1.1 OBJETO.

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establecen estas Normas y el Catálogo de Protección complementario.

7.1.2 CLASES.

Si bien toda la Normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- A. Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B. Protección del espacio urbano.
- C. Protección del patrimonio cultural e histórico-artístico.

7.1.3 RESPONSABILIDADES.

La responsabilidad de la calidad y conservación tanto del medio "natural" como 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 por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden.

Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

7.2 PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

7.2.1 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

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

Sus determinaciones se entienden complementarias de las demás condiciones de edificación y uso, tanto generales como particulares, contenidas en estas Normas Urbanísticas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (escombros y basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Contaminación atmosférica.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Protección frente a contaminación radiactiva.
- Impacto ambiental.
- Protección frente a contaminación por campos electromagnéticos.
- Protección frente a actividades con utilización de armas de fuego.

7.2.2 VERTIDOS SÓLIDOS (ESCOMBROS Y BASURAS).

El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de

proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley (Estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

- I. A los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:
 - A. Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
 - B. Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas. Los puntos de vertido de este tipo de residuos no podrán situarse a menos de 2.000 metros del suelo urbano residencial clasificado en estas Normas.
 - C. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, pudiendo localizarse de manera diferenciada para los dos tipos de residuos diferenciados en el epígrafe anterior. La elección de estas áreas se realizará de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad Autónoma, Planes sectoriales y, especialmente, la Ley (Estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- II. Previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos.
- III. Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos, irán acompañadas de una Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre), así como de un Plan de Mejora y Recuperación de los Suelos Afectados una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.
- IV. Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevarse a cabo el servicio de manera mancomunada con otros municipios.

- V. En lo referente a retirada de residuos sólidos, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

7.2.3 VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES).

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que lo desarrolla (RD 849/1986, de 11 de abril).

En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

- I. 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.
- II. En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- III. Con el fin de proteger las instalaciones de saneamiento y los recursos hidráulicos, se establecen una serie de condiciones particulares para los vertidos de las industrias. Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan la totalidad de las determinaciones siguientes:
 - A. Ausencia de materiales inflamables.
 - B. pH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
 - C. Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.
 - D. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.
 - E. Materias sedimentables: menos de quinientos (500) mg/l.
 - F. Materiales en suspensión: menos de mil (1000) mg/l.
 - G. Demanda Bioquímica de Oxígeno (BDO₅): menos de seiscientos (600) mg/l.

- H. Composición química: Se respetarán los valores máximos de concentración recogidos en la tabla adjunta.
- I. Vertidos prohibidos:
 - 1. Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.
 - 2. Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí, o por reacción con otros líquidos residuales, reduzcan o interfieran con los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.
 - 3. Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la Planta o que puedan tratarse, pero sólo en un grado tal, que el efluente de la Planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.
- J. Será preceptivo el informe del Organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse a esa ordenanza, ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación o de actividad.

Parámetro-Unidad	Nota	Valores límite
Aluminio (mg/l)	(H)	2
Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	10
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)	(H)	4
Cromo VI (mg/l)	(H)	0,2
Hierro (mg/l)	(H)	10
Manganeso (mg/l)	(H)	10
Níquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo (mg/l)	(H)	0,2
Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Estaño (mg/l)	(H)	10
Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Cinc (mg/l)	(H)	3
Tóxicos metálicos	(J)	3
Cianuros (mg/l)	--	1
Cloruros (mg/l)	--	2000
Sulfuros (mg/l)	--	2
Sulfitos (mg/l)	--	2
Sulfatos (mg/l)	--	2000
Fluoruros (mg/l)	--	12
Fósforo Total (mg/l)	--	20
Ídem (mg/l)	(K)	0,5
Amoníaco (mg/l)	(L)	50
Nitrógeno Nítrico (mg/l)	(L)	20
Aceites y Grasas (mg/l)	--	40
Fenoles (mg/l)	(M)	1
Aldehídos (mg/l).	--	2
Detergentes (mg/l).	(N)	6
Pesticidas (mg/l).	(P)	0,05

Tabla 5. Concentración máxima de productos químicos en vertidos líquidos.

NOTAS:

(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ión o en forma compleja.

(J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo VI, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.

(K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,3, en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar 10 mg/l.

(M) Expresado en $C_6O_{14}H_6$.

(N) Expresado en lauril-sulfato.

(P) Si se tratase exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

7.2.4 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, Reglamento que la desarrolla (R.D. 833/1975, de 6 de febrero), y normas complementarias.

- I. Focos de origen industrial.
 - A. Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en estas normas.
 - B. En actividades industriales de cualquier categoría, y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la siguiente tabla, medidos en los puntos en que los efectos nocivos se manifiesten con mayor intensidad:
- II. Instalaciones de combustión.
 - A. Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./h. deberá contar con la oportuna licencia municipal y comprobación previa a su funcionamiento.
 - B. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, se regirán por lo dispuesto en el

SITUACIÓN	Índice de Opacidad Ringelmann en funcionamiento.	Índice de Opacidad Ringelmann en arranque.	Emisión de polvo en Kg./hora
PLANTA BAJA DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS	0	1	1,5
EDIFICIO EXCLUSIVO EN ZONAS RESIDENCIALES	0	1	1,5
ZONAS INDUSTRIALES	1.5	2.5	20
SUELO NO URBANIZABLE	2	3	sin límite

Tabla 6. Índices relativos a emisiones de gases. NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE TALAYUELA. CACERES.

Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarios.

- C. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.
- D. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

III. Dispositivos de evacuación de gases.

- A. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en 1 metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase las 50.000 Kcal./h., la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.

- B. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas por la presente normativa para los vertidos a la red de saneamiento.

IV. Aire Acondicionado de locales.

- A. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m³ por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.

Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,2 y 1 m³ por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en vertical y dos en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5 metros. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2,5 metros, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a 45° hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m³ por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.

- B. Todo aspecto o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.
- C. La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.
- V. Garajes, aparcamientos y talleres.
- A. Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.mg.
- B. En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m² por cada 200 m² de superficie de local.
- C. En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.
- D. En garajes con superficie superior a 250 m², o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.mg. Se situará, al menos, un detector por planta cada 500 m².
- E. La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos, deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el apartado C. del presente artículo.

VI. Otras instalaciones que necesitan chimenea.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, con los requisitos del apartado C. del presente artículo, en los siguientes casos:

- Garajes con superficie superior a 250 m².
- Hornos incineradores.
- Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
- Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.
- Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.

- I. Instalaciones de pintura. Instalaciones de limpieza de ropa y tintorería.

La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.mg.

7.2.5 PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.

- I. Se entiende por este tipo de contaminación la presencia de formas de energía mecánica que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza. Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, excluyéndose del campo de aplicación de estas normas las producidas por radiaciones ionizantes.
- II. La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82; el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, o la legislación autonómica en materia de actividades que lo sustituya; la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.
- III. La medición de los valores que cuantifican este tipo de contaminación, se realizará en los límites del solar o parcela en la que se aloja la actividad emisora, o en el emplazamiento residencial exterior más desfavorable.
- IV. En función del tipo de actividad, y de su ubicación con respecto a emplazamientos residenciales, se establecen valores máximos para cada tipo de contaminación:
 1. Contaminación por ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A), según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se hará en los lugares de observación indicados en el apartado C del presente artículo. Los valores máximos para cada tipo de actividad, en función de su situación respecto a zonas residenciales, son las recogidas en la Tabla 7 (pág157).

LIMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR		
ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISIÓN MÁXIMA (dBA)	
	DÍA	NOCHE
ACTIVIDAD INDUSTRIAL SERVICIOS URBANOS NO ADMINISTRATIVOS	70	55
ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE HOSTELERÍA	65	55
RESIDENCIA SERVICIOS TERCIARIOS NO COMERCIALES EQUIPAMIENTO NO SANITARIO	55	45
EQUIPAMIENTO SANITARIO	45	35

LIMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES			
ACTIVIDAD COLINDANTE		RECEPCIÓN MÁXIMA (dBA)	
		DÍA	NOCHE
EQUIPAMIENTO	SANITARIO Y BIENESTAR SOCIAL	25	20
	CULTURAL Y RELIGIOSO	30	30
	EDUCATIVO	40	30
	PARA EL OCIO	40	40
SERVICIOS TERCIARIOS	HOSPEDAJE	40	30
	OFICINAS	45	-
	COMERCIO Y HOSTELERÍA	55	55
RESIDENCIAL	PIEZAS HABITABLES, EXC. COCINA	35	30
	PASILLOS, ASEOS Y COCINAS	40	35
	ZONAS DE ACCESO COMÚN	50	40

(*) En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dB A) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Tabla 7. Nivel sonoro admisible.

2. Contaminación vibratoria.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el apartado C de este artículo. Para su corrección, se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals ($VPals = 10 \log 3.200 A^2 N^3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en Hertzios) no superarán los siguientes valores:

<u>LUGAR</u>	<u>VIBRACIÓN MÁXIMA (VPals)</u>
Junto al generador.	30
En el límite del local.	17
En el exterior del local.	5

7.2.6 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO.

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

7.2.7 PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN RADIATIVA.

A los efectos de calificación de estas actividades, se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1964, de 29 de abril, reguladora de la Energía Nuclear y en el Reglamento de Instalaciones Nucleares y Radiactivas de 21 de julio de 1972.

En consecuencia, dichas actividades se clasifican en:

- Instalaciones nucleares.
- Instalaciones radiactivas.
- Actividades e instalaciones en las que se generen radiaciones ionizantes.

Teniendo en cuenta la potencial peligrosidad de estas actividades y su previsible incidencia negativa en el desarrollo del municipio, se prohíbe el emplazamiento en todo su ámbito de instalaciones nucleares de cualquier tipo e instalaciones radioactivas de primera categoría y depósitos de residuos radiactivos de alta, media y baja actividad.

Los reactores utilizados con fines científicos y de investigación podrán ser autorizados, previa la adopción de las medidas de seguridad pertinentes y una vez obtenidas las autorizaciones de carácter estatal que sean preceptivas.

Para cualquiera de las actividades de esta clase que pudiera autorizarse, se tendrá en cuenta en todo caso que el número de personas expuestas a las radiaciones ionizantes sea el menor posible. El titular de la actividad adoptará las medidas correctoras y de seguridad necesarias para conseguir que las dosis recibidas sean tan pequeñas como sea razonablemente posible, y siempre inferiores a los límites que se establecen en el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes aprobado por Real Decreto 2.519/1982, de 12 de agosto.

7.2.8 PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL.

Conforme al Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, de evaluación de Impacto Ambiental, y con independencia de la clase de suelo en que se planteen, las actividades que se presume puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto.

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

- I. Las comprendidas en el anexo Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y especificadas en el anexo 2º del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).
- II. Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
- III. Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2ª de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- IV. Las comprendidas en los anexos 1 y 2 del Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre Medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad de Extremadura, si bien se prevé un Estudio completo para las relacionadas en el anexo 1 y un estudio abreviado para las comprendidas en el anexo 2.

Conforme a este decreto, las presentes Normas Subsidiarias incluyen un Estudio del Impacto Ambiental de sus determinaciones, que se incluye en documento anexo.

7.2.9 PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS.

El estado actual de las investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos de las redes de transporte de alta tensión, hace aconsejable adoptar ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que para la protección de las propias líneas establecen el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28/XI/68, la Ley de 18/III/66 y el Decreto 20/X/66.

1. Se establece una zona de protección de 100 metros en torno a cualquier estación transformadora que pueda llegar a levantarse en el término municipal, sea para uso local o de otros municipios; en dicha zona, tanto si se trata de suelo rústico (no urbanizable) como de suelo urbano, no serán posibles los siguientes usos:
 - a) Residencial
 - b) Escolar
 - c) Religioso, cultural o recreativo
 - d) Asistencial o sanitario
 - e) Cualquier otro que pueda conllevar presencia masiva de población durante largos periodos de tiempo y con cierta asiduidad.

2. Independientemente del cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, tanto en suelo urbano como en el suelo no urbanizable se respetarán las siguientes distancias para los respectivos usos (distancias que deberán medirse a la perpendicular del suelo con las partes en tensión más externas de la línea eléctrica):
 - a) Masas de árboles: 10 metros en todos los casos.
 - b) Uso residencial, sea principal o secundario, equipamiento comunitario, y servicios: 15 metros en líneas de menos de 380KV; 50 metros en líneas de 380 KV o mayor tensión.
 - c) Uso de industria, almacenaje y granjería: 15 metros en todos los casos.
 - d) Otras edificaciones: 10 metros en todos los casos.

7.2.10 PROTECCIÓN FRENTE A ACTIVIDADES CON UTILIZACIÓN DE ARMAS DE FUEGO.

Los polígonos de entrenamiento del Ejército y otros cuerpos armados, así como áreas de práctica deportiva de tiro y caza, presentan una gran peligrosidad para las personas y bienes del entorno más inmediato, siempre en función de la potencia de tiro de las armas utilizadas.

1. Se establece una zona de protección de 500 metros, en torno a las parcelas que puedan ser utilizadas como campos de entrenamiento de tiro con armas de fuego (sea de uso militar o deportivo), dentro de la cual no se autorizará construcción alguna, ni otro uso que el estrictamente agropecuario.
2. Cualquiera de estas actividades estarán obligadas a solicitar licencia en el Ayuntamiento, adjuntando plano a escala 1:10.000 o de mayor detalle. En el plano se detallarán tanto el perfil de la finca utilizada como la zona de protección resultante, y se adjuntrá como aenxo de plena aplicación a las N.U. La tramitación de la licencia será del Tipo TR4 (Comisión de Urbanismo de Extremadura).
3. Las parcelas destinadas a los usos citados deberán ser valladas en todo su perímetro, para impedir el acceso accidental de personas o ganados en periodos de tiro. Asimismo, deberá procederse, previamente a la otorgación de licencia de apertura de la actividad por parte del Ayuntamiento, a la plantación en todo el perímetro de la finca de al menos dos hileras de árboles frondosos de crecimiento rápido.

7.3 PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO

7.3.1 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

1. Espacios libres privados.

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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

2. Espacios libres públicos.

Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si las Normas

Subsidiarias definen la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

7.3.2 CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas adecuadas.

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

7.3.3 ANUNCIOS.

- I. Se prohíbe expresamente:
 - A. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.
 - B. La publicidad acústica.
- II. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:
 - A. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
 - B. Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:
 1. Que el ancho de la calle sea superior a 6 metros.
 2. Que se dispongan dejando una altura libre mínima desde el pavimento de la acera de 3,5 metros.
 3. Que su vuelo no sea superior a 1,20 metros.
 - C. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

- D. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
 - E. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
 - F. 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 que considere.
 - G. Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.
- III. La publicidad visible desde la zona de dominio público de la Autovía de Extremadura a su paso por el municipio, se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/94, de 2 de septiembre; BOE de 23/09/94)

7.3.4 SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas 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. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

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

7.3.5 TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos.

En las zonas consolidadas, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente.

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

7.3.6 OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.

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

7.3.7 SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad (placas de calles, señalización informativa, etc.).

7.3.8 SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio público. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

7.3.9 VEGETACIÓN.

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

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

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

7.3.10 LIMPIEZA.

En todo lo referente a limpieza de las Vías Públicas, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de las Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

7.4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

7.4.1 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

En correspondencia con lo establecido en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento, las presentes Normas Subsidiarias incluyen el Catálogo de los elementos de interés histórico, artístico y arquitectónico detectados en el Término Municipal, que merecen de algún tipo de protección especial tendente a su conservación.

La relación de estos elementos, junto con la normativa específica que les es de aplicación, se incluye en el Catálogo de Protección que forma parte de estas Normas Subsidiarias como documento anexo.

Los edificios y construcciones incluidos en el presente catálogo podrán ser ampliados con posteriores aportaciones, incorporándose otros nuevos conforme a la tramitación establecida en el artículo 149 del Reglamento de Planeamiento, de manera autónoma de las Normas Subsidiarias.

7.4.2 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que exista o se presuma la existencia de yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, estableciéndose entonces las medidas para su documentación, conservación y puesta en valor, con la delimitación de un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de doscientos (200) metros.

8. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

8.1 DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

8.1.1 DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS

Constituyen los sistemas el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de viario, comunicaciones, equipamiento, zonas verdes, infraestructuras y servicios urbanos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en las presentes Normas Subsidiarias.

8.1.2 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Los sistemas se dividen en generales o locales, en función de su significación en la estructura general de la ordenación:

1. Los Sistemas Generales están formados por los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por las Normas Subsidiarias, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.
2. Los Sistemas Locales están formados por el resto de elementos urbanos de dotación colectiva, que tienen un alcance de servicio más limitado a ámbitos concretos, completando el papel de los sistemas generales en el conjunto del municipio.

8.1.3 CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, los sistemas se clasifican de la siguiente manera:

1. Sistema de la Red Viaria.
2. Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.
3. Sistema de Equipamientos.

4. Sistema de Infraestructuras.

Los planos de ordenación nº1, a escala 1/5.000 para el término municipal, y de la serie nº 3 a escala 1/1.000 para los núcleos urbanos, contienen la definición de los suelos asignados a sistemas.

8.1.4 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Los terrenos calificados como sistemas deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que designan las presentes Normas Subsidiarias y deberán traspasarse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se describen.

No obstante, los suelos de sistemas que siendo de propiedad privada, están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación, podrán continuar siendo de titularidad privada mientras no se cambie su uso.

Los terrenos de sistemas fijados por las Normas Subsidiarias que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público, mantendrán su titularidad sin necesidad de transmitirse al Ayuntamiento.

La calificación de suelos para sistemas implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de su ocupación.

8.1.5 REGULACIÓN.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas, se incluye de manera diferenciada para cada sistema en el presente Título de la Normativa Urbanística.

Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la estructura general del territorio definida por los Sistemas Generales.

8.2 OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES

8.2.1 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN

Los Sistemas Generales se localizan preferentemente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los suelos de Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada, se podrán obtener conforme a los siguientes dos procedimientos:

I. ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS.

Obtención como carga urbanística imputable a los propietarios de determinados terrenos en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, cediéndose gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación.

II. EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa por razón de urbanismo en la legislación vigente.

8.2.2 ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS.

Las presentes Normas Subsidiarias no utilizan esta técnica para la obtención de ninguno de los sistemas generales establecidos por la ordenación, por lo que se prescinde de desarrollar la descripción de este mecanismo.

8.2.3 EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Aquellos terrenos de Sistemas Generales cuya titularidad pública haya de obtenerse en desarrollo de las Normas Subsidiarias, deberán obtenerse por expropiación.

Los propietarios u otros titulares de derechos reales de estos suelos tendrán derecho a la indemnización que se deduzca de la valoración de sus terrenos, en función de la clase y situación de los suelos, con arreglo a los criterios del Título III de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

8.3 OBTENCIÓN DE SISTEMAS LOCALES.

8.3.1 SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANO.

La cesión de terrenos calificados como sistema local en suelo urbano, se realizará de manera obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en desarrollo de los deberes de los propietarios de terrenos en esta clase de suelo, conforme al artículo 14.2-a de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

Como excepción a lo anterior, se aplicará el procedimiento de expropiación forzosa en aquellas situaciones concretas donde las circunstancias específicas impidan la delimitación de unidades de actuación o la asignación de la carga a una actuación aislada.

8.3.2 SISTEMAS LOCALES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

En esta clase de suelo, los sistemas locales están constituidos por las dotaciones públicas reguladas para cada tipo de sector en el Anexo único del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento en la gestión del Plan Parcial correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 18.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

8.4 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS.

8.4.1 EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida de acuerdo con los siguientes criterios de asignación:

1. Por la administración pública, correspondiendo al organismo o entidad competente, en función de la naturaleza específica de cada elemento del Sistema General.
2. Por los particulares, tan sólo para aquellos sistemas indicados, en su caso, en la presente normativa, cuya ejecución material queda asignada a los propietarios de los sectores de suelo apto para urbanizar y unidades de actuación en suelo urbano en que así se indique.
3. En su caso, por los particulares adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos.

En función de la naturaleza específica de cada actuación municipal en la ejecución de Sistemas Generales, el Ayuntamiento podrá repercutir la totalidad o parte de los costes de ejecución a los propietarios beneficiados a través de contribuciones especiales.

8.4.2 EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES.

Los costes de ejecución de las obras correspondientes a sistemas locales de viario y de zonas verdes, corresponden a los propietarios de los terrenos en suelo apto para urbanizar y suelo urbano en que se encuentren, en aplicación de los artículos 14.2-e y 18.6 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, correspondiendo al organismo competente de la administración pública la ejecución del resto de elementos (colegios, dotaciones sociales, etc.).

Se exceptúa de esta regla general la ejecución de elementos del sistema local de imposible o inviable inclusión en unidades de actuación o sectores. Su

ejecución corresponderá al Ayuntamiento sin perjuicio de la posibilidad de sufragar la totalidad o parte del coste a través de contribuciones especiales o mediante la aportación de otras administraciones.

8.4.3 LICENCIAS

Las obras de ejecución de los sistemas, tanto las de ejecución de viario como de construcción de infraestructuras o edificios destinados a cada fin dotacional específico, deberá contar con la correspondiente licencia municipal.

Esta se concederá en función del ajuste de la obra pretendida a los requisitos establecidos por estas Normas con carácter general, y con carácter particular para el sistema de que se trate.

8.5 SISTEMA DE LA RED VIARIA

8.5.1 DEFINICIÓN.

Se entiende por Sistema de la Red Viaria el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio, y cuya ordenación viene establecida en las presentes Normas Subsidiarias. Se excluye de esta definición las instalaciones y terrenos relacionados con el ferrocarril, que constituyen un sistema diferenciado.

8.5.2 CLASIFICACIÓN.

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

A. Sistema General de la Red Viaria (RV), constituido por:

1. Viario de primer orden:

La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

- a) RV1: Autovía Madrid - Badajoz (N-V).
- b) RV2: Carretera Navalmoral - Jarandilla (CC-904).
- c) RV3: Propuesta de variante de la CC-904 en Talayuela.

- d) RV4: Carretera Pueblonuevo Talayuela (CH-8).
- e) RV5: Carretera Tiétar - Rosalejo.
- f) RV6: Carretera C-501 Barquilla de Pinares (CH-4).
- g) RV7: Carretera C501 - CH8.

2. Viario de segundo orden:

Viario estructurante en zonas urbanas y aptas para urbanizar.

3. Caminos Rurales Estructurantes.

B. Sistema Local Viario:

- 1. Red de Calles Urbanas, no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal.
- 2. Caminos públicos y servidumbres de paso en Suelo no Urbanizable.

En los planos de ordenación se distinguen los elementos generales y locales de este sistema.

8.5.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

La ejecución de los elementos pertenecientes al sistema viario, general y local, se ajustará a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en el capítulo 6.2 de la presente Normativa.

8.5.4 RÉGIMEN DEL SISTEMA GENERAL VIARIO.

Las zonas limítrofes a las carreteras se encuentran afectadas por las limitaciones a la propiedad descritas en el Capítulo IV de la Ley 7/95, de Carreteras de Extremadura, y el Título III del Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/94 de 2 de septiembre.

8.5.4.1 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN.

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General Viario, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación estatal o autonómica aplicable. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas.

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

CARRETERAS ESTATALES Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.				
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE SERVIDUMBRE (1)	ZONA DE AFECCIÓN (1)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2)
AUTOVÍA N-V.	8 m.	25 m.	100 m.	50 m.

- (1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.
- (2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

CARRETERAS AUTONÓMICAS Y PROVINCIALES Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.				
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE SERVIDUMBRE (1)	ZONA DE AFECCIÓN (1)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2)
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	25 m.	100 m.	50 m.
Carreteras básicas, intercomarcales y locales.	3 m.	8 m.	35 m.	25 m.
Carreteras vecinales	2 m.	6 m.	20	15 m.

- (1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.
- (2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

8.5.4.2 RÉGIMEN GENERAL DE LAS DIFERENTES ZONAS.

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

I. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

- A. En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.
- B. Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

II. ZONA DE SERVIDUMBRE.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

- A. Quedan prohibidas en esta zona cualquier los cerramientos de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.
- B. Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

III. ZONA DE AFECCIÓN.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por las Normas Subsidiarias para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

IV. LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

8.5.4.3 EXCEPCIONES EN TRAMOS URBANOS.

Se considera tramo urbano de una carretera aquel que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por las presentes Normas Subsidiarias.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de los márgenes.

I. REDUCCIÓN DE DISTANCIAS.

- A. Travesías.

En travesías con frentes de fachada consolidados por la edificación, las presentes Normas Subsidiarias establecen las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad

con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación. Ello implica, en algunos casos, la reducción de la distancia entre la carretera y la Línea de Edificación, así como la autorización de construcciones y cerramientos de parcela en la zona de servidumbre, con arreglo a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

B. Resto de tramos urbanos.

En el resto de tramos urbanos, las presentes Normas Subsidiarias establecen las alineaciones de edificación y parcela conforme al régimen general, sin plantear reducción alguna de distancias. La determinación de estas alineaciones se recoge gráficamente en los planos de ordenación.

II. AUTORIZACIONES.

En tramos urbanos, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:

- A. Zona de Dominio Público: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo titular de la vía.
- B. Zona de Servidumbre: La competencia corresponde al Ayuntamiento.
- C. Zona de Afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

8.5.4.4 SUELO APTO PARA URBANIZAR

Cuando una carretera atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Apto para Urbanizar por las presentes Normas Subsidiarias, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

El informe favorable y vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrá de emitir el organismo titular de la vía, tendrá carácter de autorización genérica para todas las obras y actuaciones que posteriormente se lleven a cabo en desarrollo del sector.

8.5.5 RÉGIMEN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO.

I. SUELO URBANO.

En Suelo Urbano, los elementos del sistema local viario quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación de estas Normas.

II. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

En Suelo Apto para Urbanizar, el Plan Parcial correspondiente determinará las alineaciones del viario local previsto en su ordenación.

III. SUELO NO URBANIZABLE.

Los caminos rurales en Suelo no Urbanizable, establecerán una línea límite para edificaciones y cerramientos de parcela situados en sus márgenes, de seis (6) metros a partir de su eje.

8.6 SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**8.6.1 DEFINICIÓN.**

Constituye el Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, el conjunto de terrenos de uso público, arbolados, ajardinados y/o libres de edificación, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de comunicación; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas del núcleo.

8.6.2 CLASIFICACIÓN.

Las presentes Normas Subsidiarias distinguen las siguientes zonas dentro del sistema de espacios libres:

I. ZONAS VERDES.

Se trata de los siguientes elementos:

- A. PU-1: Parque Natural de Talayuela.
- B. PU-2: Parque de la Dehesa de Talayuela.
- C. PU-3: Parque de los depósitos de Talayuela.
- D. PU-4: Parque de las Moreras (Sta. María de las Lomas).
- E. PU-5: Parque de la Quebrada de Gamito (Tiétar).
- F. PU-6: Parque de Barquilla.
- G. PU-7: Parque de la Balsa (Barquilla).
- H. PU-8: Parque de Pueblonuevo.
- I. PU-9: Plaza Mayor de Pueblonuevo de Miramontes.
- J. PU-10: Plaza Mayor de Santa María de las Lomas.
- K. Áreas ajardinadas. Se trata de las zonas verdes que forman la red de pequeñas áreas ajardinadas integradas en el tejido viario del núcleo y de las zonas de nuevo desarrollo.

II. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Se trata del resto de espacios libres, pavimentados o no, ajardinados o con cierto acondicionamiento vegetal, destinados al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del entorno y al acompañamiento del viario.

8.6.3 REGULACIÓN.

Las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, se regirán conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza de Zonas Verdes, recogidas en la correspondiente ficha del capítulo 12 de la presente Normativa.

El diseño de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos se realizará conforme a los criterios de diseño de zonas ajardinadas indicados en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa.

8.7 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

8.7.1 DEFINICIÓN.

Constituye el sistema de equipamientos el conjunto de centros e instalaciones dotacionales y de servicios urbanos al servicio de la población del municipio.

8.7.2 CLASIFICACIÓN.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

- I. EA: EQUIPAMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN.
 - A. EA-1: Casa Consistorial.
 - B. EA-2: Edificio Municipal en Santa María de las Lomas.
 - C. EA-3: Edificio Municipal en Tietar.
 - D. EA-4: Edificio Municipal en Barquilla de Pinares.
 - E. EA-5: Edificio Municipal en Pueblonuevo de Miramontes.
- II. EC: EQUIPAMIENTO CULTURAL.
 - A. EC-1: Casa de la Cultura en Talayuela.

- B. EC-2: Hogar del pensionista y biblioteca en Sta. M^a de las Lomas.
- C. EC-3: Casa de Cultura y Guardería en Tietar.
- D. EC-4: Hogar del Pensionista y agencia de lectura en Barquilla de Pinares.
- E. EC-5: Casa de Cultura y Hogar del pensionista en Pueblonuevo de Miramontes.
- F. EC-6: Biblioteca en Pueblonuevo de Miramontes.

III. ED: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

- A. ED-1: Polideportivo Municipal en Talayuela.
- B. ED-2: Piscinas en Talayuela.
- C. ED-3: Campo de fútbol en Talayuela.
- D. ED-4: Ciudad Deportiva en Talayuela.
- E. ED-5: Zona deportiva de Sta. María de las Lomas.
- F. ED-6: Pista Polideportiva en Tietar.
- G. ED-7: Reserva para nueva zona deportiva en Tietar.
- H. ED-8: Zona deportiva "Los Eucaliptos" en Barquilla de Pinares.
- I. ED-9: Zona deportiva y piscina municipal en Pueblonuevo de Miramontes.

IV. EE: EQUIPAMIENTO ESCOLAR.

- A. EE-1: Instituto San Martín en Talayuela.
- B. EE-2: Centro de Enseñanza Primaria en Talayuela.
- C. EE-3: Colegio Virgen del Pilar en Sta. María de las Lomas.
- D. EE-4: Colegio San José Obrero en Tietar.
- E. EE-5: Reserva para nuevo instituto en Tietar.
- F. EE-6: Colegio de San Miguel en Barquilla de Pinares.
- G. EE-7: Colegio de San Pedro de Alcántara en Pueblonuevo de Miramontes.

V. SS: SERVICIOS SANITARIOS.

- A. SS-1: Centro de Salud en Talayuela.

- B. SS-2: Consultorio en Sta. María de las Lomas.
- C. SS-3: Consultorio en Tietar.
- D. SS-4: Consultorio en Barquilla de Pinares.
- E. SS-5: Consultorio en Pueblonuevo de Miramontes.

8.7.3 REGULACIÓN.

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por las Normas Subsidiarias, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual de las Normas Subsidiarias.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos deberán cumplir las condiciones correspondientes a las ordenanzas DC ó DE, recogidas en las correspondientes fichas del capítulo 12 de esta Normativa, conforme al código que en cada caso se indica en los planos de ordenación de la Serie 3, a escala 1/1.000.

Será también de obligado cumplimiento la Normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta del equipamiento.

8.8 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS

8.8.1 DEFINICIÓN.

El Sistema de Infraestructuras lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus habitantes de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras, así como los suelos de reservas previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

8.8.2 CLASIFICACIÓN.

El Sistema de Infraestructuras está formado por el conjunto de elementos señalados gráficamente en los Planos de Infraestructuras de las presentes Normas Subsidiarias, a excepción de aquellas cuya titularidad y explotación no corresponde al Ayuntamiento sino a compañías concesionarias de carácter público o privado (electricidad, telefonía y gas).

Atendiendo a la naturaleza específica de cada infraestructura, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

- I. IA: INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
 - A. IA-1: Depósito de Talayuela.
 - B. Nota: El resto de núcleos se abastecen de agua mediante conexión a una red mancomunada abastecida directamente desde un pozo tipo Felhman ubicado en la margen izquierda del Tietar, por lo que carecen de depósito.
- II. IS: INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.
 - A. IS-1: Depuradora Sur de Talayuela.
 - B. IS-2: Depuradora Norte de Talayuela.
 - C. IS-3: Nueva Depuradora en Tietar.
 - D. Nota: El resto de núcleos carece de sistema de depuración. Al no haberse determinado aun en estos casos el emplazamiento exacto para las depuradoras, no es posible calificar suelo concreto para este fin. Se ampara urbanísticamente su futura implantación mediante la posibilidad genérica de ubicación en Suelo No Urbanizable.
- III. IE: INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
 - A. IE-1: Transformadores (en todos los núcleos).

8.8.3 CONDICIONES DE APLICACIÓN.

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos del Sistema de Infraestructuras se regirá por lo previsto en el Título 6 de la presente normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

En concreto, para las líneas eléctricas de alta tensión se estará a lo establecido en el artículo 7.2.9 de la presente normativa, relativo a medidas de protección frente a campos electromagnéticos.

8.8.4 RÉGIMEN DEL SUELO.

8.8.4.1 SERVIDUMBRES

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones de las Normas Subsidiarias en lo relativo a redes de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

8.8.4.2 AFECCIONES

La existencia de elementos de la red de infraestructuras impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso.

8.9 SISTEMA FERROVIARIO

8.9.1 RÉGIMEN LEGAL ESPECÍFICO.

Las líneas férreas son objeto de regulación específica mediante las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres y por su Reglamento, aprobado por el RD 1211/1990, BOE 8 de Octubre de 1991, con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril y, por tanto, superior al de las determinaciones de planeamiento.

Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos de este apartado.

8.9.2 DEFINICIÓN.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

En el Término Municipal de Talayuela, los elementos que integran el Sistema General Ferroviario corresponden a la línea Madrid-Badajoz y vienen indicados en los planos de ordenación con el código FV1.

8.9.3 ZONAS

El sistema ferroviario comprende:

- A. La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- B. La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- C. La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

8.9.4 CONDICIONES GENERALES DE USO.

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres y por su Reglamento.

Respecto a las nuevas edificaciones, o a la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

8.9.5 CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA

I. ZONA DE VIALES FERROVIARIOS.

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

II. ZONA DE INSTALACIONES FERROVIARIAS.

A. En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del servicio ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

B. Su edificabilidad no será superior a $0,70 \text{ m}^2_{\text{CONSTRUIDO}}/\text{m}^2_{\text{SUELO}}$ con una ocupación máxima en planta del 50%.

- C. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

III. ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO.

- A. Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de Estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.).
- B. Su edificabilidad no superará la cuantía de $1 \text{ m}^2_{\text{CONSTRUÍDO}}/\text{m}^2_{\text{SUELO}}$. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será el 50% de la parcela.
- C. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

8.9.6 APARCAMIENTO.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicios ferroviarios, al menos, por cada 100 metros cuadrados construidos.

8.9.7 CONDICIONES DE DESARROLLO.

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos o planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante Proyecto de Urbanización o de Edificación.

8.9.8 LICENCIAS DE OBRAS.

Los actos de edificación y puesta en un uso de los terrenos incluidos en el Sistema General Ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de Obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga, así como cualquier otra que no afecte a las Normas Subsidiarias Municipales, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el art. 179 de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres.

8.9.9 LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL.

- I. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de Septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:
 - A. **Zona de dominio público:** explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación.
 - B. **Zona de servidumbre:** desde la zona de dominio público hasta 20 metros de la arista exterior de explanación.
 - C. **Zona de afección:** desde la zona de servidumbre hasta 50 metros de la arista exterior de explanación.
 - D. En el suelo Urbano las distancias a la arista exterior de explanación son de 5 metros para la zona de dominio público, 8 metros para la zona de servidumbre, y 25 metros para la zona de afección.
 - E. En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.
 - F. En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de este, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.
- II. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:
 - A. **Zona de dominio público:** En esta zona solo podrán autorizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.
 - B. **Zona de servidumbre:** En esta zona no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.
 - C. **Zona de afección:** Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de

árboles, se precisa licencia previa de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deben realizarse dichas obras o actividades.

- III. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con lo establecido por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

8.9.10 OTRAS CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES.

- A. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ellas, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de este Plan.
- B. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración competente.
- C. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el Sistema General Ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.
- D. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar la línea férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.)

8.10 INFRAESTRUCTURAS DE REGADÍO.

8.10.1 DEFINICIÓN.

Pertencen al sistema general de infraestructuras de regadío, el conjunto de canales y acequias de la Confederación Hidrográfica del Tajo que discurren por el municipio, junto con sus caminos y vías de servicio.

8.10.2 REGULACIÓN

Con carácter general, se establecen las siguientes limitaciones para las actuaciones en terrenos colindantes con estos elementos, independiente mente de la clase de suelo en que se encuentren.

- Canales: No se podrá ocupar la zona expropiada del canal o camino de servicio.

- Acequias, se respetará una separación mínima de cuatro (4) metros al elemento más cercano de esta infraestructura.

9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

9.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 8 de la Ley del Suelo (6/1998), o por poder llegar a tenerlos en ejecución de las presentes Normas Subsidiarias Municipales.

9.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Los artículos 13 y 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establecen el régimen de derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano.

9.2.1 DERECHOS

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y edificar éstos en las condiciones que para cada caso se establecen en las presentes Normas Subsidiarias.

9.2.2 DEBERES

- I. Los propietarios de terrenos en suelo urbano excluido de Unidades de Actuación, deberán:
 - A. Completar a su costa la urbanización necesaria para que alcancen la condición de solar, tal y como esta se define en el artículo 2.2.1; cediendo, en su caso, los suelos correspondientes a viario que puedan preverse en la ordenación como ajustes de alineación o aperturas de calle. En cualquier caso, el contenido del deber de urbanizar se detalla en el capítulo 2.3 de la presente normativa.
 - B. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa.

- II. Los propietarios de terrenos en suelo urbano incluidos en Unidad de Actuación, tendrán los siguientes deberes:
- A. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo que la ordenación de las Normas Subsidiarias prevé para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación.
 - B. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos a la Unidad de Actuación, indicados, en su caso, en la ficha correspondiente del capítulo 13 de la presente normativa.

Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación.
 - C. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - D. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria, conforme a la definición del contenido del deber de urbanizar que se detalla en el capítulo 2.3 de la presente Normativa.
 - E. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa.

9.3 TIPOS DE ACTUACIONES

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrán ser edificados cuando hayan adquirido la condición de solar y se cumplan el conjunto de reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa, que desarrollan la legislación urbanística aplicable.

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 2.2.3 de estas Normas.

A los efectos de la aplicación de las presentes N.S.M., se establecen los siguientes tipos de actuaciones en suelo urbano:

9.3.1 SUELO URBANO DE LICENCIA DIRECTA.

Corresponde a aquellos terrenos en suelo urbano y excluidos de Unidad de Actuación donde es posible otorgar licencia sobre proyecto conforme con la ordenación urbanística, aplicando directamente las determinaciones de la Zona de Ordenanza en la que se encuentra incluido, por no encontrarse afectados por ajuste de alineación, apertura de calle o cesión de suelo.

En estos suelos, se condicionan las licencias de edificación al previo cumplimiento por parte de los propietarios del deber de urbanizar; esto es, de la previa o simultánea obtención, con cargo a los propietarios, de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, tal y como se define en el artículo 2.2.1, no exigiéndose otro requisito en el caso de que los terrenos gocen ya de dicha condición. En cualquier caso, el contenido del deber de urbanizar se detalla en el capítulo 2.3 de la presente normativa.

Con carácter excepcional para estos suelos, el Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

9.3.2 SUELO URBANO CON ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA.

Se trata de parcelas en Suelo Urbano excluidas de unidad de Actuación, pero afectadas por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo. En estos suelos, también se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención, con cargo a los propietarios, de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, tal y como se define en el artículo 2.2.1; y a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación, debiendo cumplirse los siguientes requisitos:

1. Que el proyecto presentado se adecúe a la ordenación urbanística establecida, tanto en cuanto a alineaciones y volúmenes como a condiciones de edificación de la zona de ordenanza correspondiente.
2. Tramitación y aprobación de un proyecto de obras de urbanización que contemple las obras de urbanización del vial a ceder, que deberán presentar los particulares interesados en desarrollar la actuación.
3. Que el propietario haya costeado y, en su caso, ejecutado las obras de urbanización del vial de nueva apertura, o las que procedieren en cada caso, conforme a la regulación del deber de urbanización que se detalla en el capítulo 2.3 de la presente Normativa.
4. Que se hayan formalizado ante notario las actas de cesión a favor del Ayuntamiento, debidamente urbanizados, de los terrenos determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias o en los Planes que la desarrollen.
5. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
6. En el caso de que el Ayuntamiento lo considere necesario, podrá exigir la presentación de un estudio de detalle para concretar las alineaciones y rasantes del nuevo vial.

No obstante lo anterior, en estos casos podrá concederse licencia de edificación simultánea a la urbanización siempre que se cumplan los requisitos detallados en 2.2.4.

9.3.3 SUELO URBANO CON ACTUACIÓN DIFERIDA A TRAVÉS DE ÁMBITOS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Corresponde a aquellos terrenos donde se plantea una gestión unitaria, tanto para obtener las condiciones de solar, como para la distribución equitativa de los aprovechamientos y de las cargas de cesión y urbanización que corresponden al conjunto de los propietarios incluidos en dichos ámbitos.

Se desarrollarán conforme a las determinaciones propias del sistema de actuación establecido para cada unidad de Actuación.

Las condiciones específicas de desarrollo para cada Unidad o ámbito de desarrollo se recogen de forma individualizada en las fichas que se acompañan en el capítulo 13 de esta normativa.

9.4 DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

La delimitación de los terrenos incluidos en las Unidades de Actuación para las que expresamente se fija el ámbito, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas Subsidiarias. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la Unidad de Actuación 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 del Ayuntamiento por el que se declare innecesaria la misma.

En los ámbitos a desarrollar por Unidades de Actuación no prefijadas en las Normas Subsidiarias, la delimitación podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 38 del Reglamento de Gestión y a las condiciones particulares que para cada caso se establecen en la presente normativa.

La iniciación del expediente que corresponda al sistema de actuación asignado, se iniciará a instancia de los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Actuación, o mediante expreso acuerdo municipal.

En función del sistema de actuación indicado en la ficha correspondiente del Capítulo 13, los propietarios afectados estarán obligados a desarrollar dichos ámbitos en las condiciones establecidas en el Capítulo 2 de estas Normas, costeando las obras y realizando las distribuciones de cargas y beneficios allí detalladas.

En las fichas del Capítulo 13, se establecen las condiciones particulares para el desarrollo de cada una de las Unidades de Actuación.

9.5 ZONAS DE ORDENANZA

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza.

Cada zona de ordenanza establece un determinado tipo de ordenación, adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación que les son propios a cada una de ellas.

La delimitación de las diferentes zonas de ordenanza se recogen en los planos de ordenación.

La relación de las zonas de ordenanza es la siguiente:

1. **Casco Antiguo / Bloque:** Regula aquellas manzanas del casco urbano en las que la edificación es compacta, careciendo de espacios libres significativos en su interior. Corresponde tanto a las zonas que conforman el núcleo originario como a las de tipología de bloque.
2. **Unifamiliar Intensiva:** Edificación de viviendas unifamiliares adosadas o pareadas por linderos con otras parcelas.
3. **Unifamiliar extensiva - I:** Edificación de viviendas unifamiliares exentas por todas sus fachadas, sobre parcela de tamaño medio.
4. **Unifamiliar extensiva - II:** Edificación de viviendas unifamiliares exentas por todas sus fachadas, sobre parcela de mayor tamaño.
5. **Residencial de colonización:** Edificación de viviendas familiares correspondientes a las realizadas por el Instituto nacional de Colonización en los núcleos de santa María de las Lomas, Tiétar, Barquilla de Pinares y Pueblonuevo de Miramontes.
6. **Industria en casco:** Edificación compacta de uso exclusivo industrial que por sus características de compatibilidad pueden ser emplazadas en zonas contiguas a las residenciales.
7. **Industria media:** Edificación de uso exclusivo industrial que por sus características tiene menor grado de compatibilidad con los usos residenciales.
8. **Almacenaje Agro-ganadero:** Edificación de almacenaje para apoyo a las edificaciones agroganaderas.
9. **Servicios de carretera:** Corresponde a la edificación destinada a satisfacer las necesidades y demandas que genera el tráfico de las carreteras.
10. **Dotacional Compacto (DC):** Edificación destinada a uso equipamental, en edificación singular compacta o exenta, para dotaciones públicas.

11. Dotacional Exento (DE): Edificación de uso dotacional de implantación extensiva, que incluye zonas ajardinadas e instalaciones al aire libre.

12. Zonas Verdes (ZV): Espacios libres ajardinados y Parques Urbanos de titularidad y uso públicos.

Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas del capítulo 12 de la presente Normativa.

9.6 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.

En Suelo Urbano, las presentes Normas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de la serie nº 3, de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

En las Unidades de Actuación en Suelo Urbano, las alineaciones establecidas por las presentes Normas podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

9.7 DETERMINACIÓN DE RASANTES

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cual de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

1. Para el viario en Suelo Urbano que en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.
2. Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, las presentes Normas Subsidiarias establecen la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de la serie nº 3, de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, estableciéndose entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

10. RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

10.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL

10.1.1 DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como Urbano o No Urbanizable, conforme al criterio del artículo 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

10.1.2 DESARROLLO POR PLANES PARCIALES

Conforme al artículo 32.2 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/78, de 25 de agosto), las actuaciones en el suelo apto para urbanizar clasificado por las presentes Normas Subsidiarias se desarrollarán mediante los planes parciales correspondientes.

10.1.3 DIVISIÓN EN SECTORES.

El Suelo Apto para Urbanizar se divide en sectores para su ordenación y desarrollo mediante planes parciales independientes, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes a cada sector incluidas en el Título 13 de estas Normas, en donde se establecen las condiciones específicas que, además de las de carácter general, regulan el desarrollo de cada sector.

La totalidad del Suelo Apto para Urbanizar planteado en las presentes Normas Subsidiarias está sectorizado a los efectos de la aplicación de las reglas básicas para el ejercicio de los derechos de los propietarios de esta clase de suelo, conforme al apartado 1 del artículo 16 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

En concreto, se establecen los siguientes sectores:

1. Ensanche industrial Alcantarilla (Talayuela).
2. El Trampal (Talayuela).

3. La Caseta de Miramontes (Pueblonuevo de Miramontes).
4. Pueblonuevo Norte (Pueblonuevo de Miramontes).
5. Quebrada de Carcajoso (Talayuela).
6. Arroyo Palancoso (Talayuela).

10.1.4 AGRUPACIÓN EN ÁREAS DE REPARTO.

A los efectos de fijar el ámbito de referencia para el cálculo del aprovechamiento que procede ceder a la administración actuante en cumplimiento del artículo 18.4 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, las presentes Normas Subsidiarias establecen un Área de Reparto para cada sector delimitado en suelo apto para urbanizar.

10.1.5 CONEXIONES EXTERIORES.

En las fichas de cada sector que se acompañan en el Título 13 de la presente normativa se detallan los costes de conexiones exteriores que han de costearse con cargo a cada ámbito, conforme al artículo 18.3 de la Ley 6/1998.

10.2 RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Los artículos 15 al 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establecen el régimen de derechos y deberes de los propietarios del suelo apto para urbanizar.

La Ley 13/1997, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, establece las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

10.2.1 DERECHOS

Los propietarios de suelo apto para urbanizar tienen derecho a:

1. Promover la transformación de estos suelos, presentando ante el Ayuntamiento el Plan Parcial que desarrolle a cada sector e instando su aprobación de la administración competente en cada caso.
2. En el Suelo Apto para Urbanizar sectorizado: Desarrollar los usos y realizar las obras provisionales a que se refiere el artículo 17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, en los términos y condiciones detallados en dicho artículo.

3. En el Suelo Apto para Urbanizar no sectorizado: Usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, entre tanto no se produzca su transformación.

10.2.2 DEBERES

La transformación del suelo clasificado como apto para urbanizar comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del sector en que los terrenos estén incluidos, conforme a la ordenación establecida en el correspondiente Plan Parcial y a las reservas mínimas recogidas en el Anexo al vigente Reglamento de Planeamiento.
2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, indicados, en su caso, en la ficha correspondiente del Título 13 de la presente normativa.
3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación; y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere, conforme a lo que se indica para cada sector en las fichas del Título 13 de la presente normativa.
4. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del Aprovechamiento Tipo del área de reparto en que el sector se encuentre, aplicado a su superficie.
5. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
6. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria, conforme a la definición del contenido del deber de urbanizar que se detalla en el capítulo 2.3 de la presente Normativa.
7. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa.

10.3 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO

10.3.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN.

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha correspondiente del Título 13. La aplicación de los diferentes

sistemas de actuación se regulan en el Capítulo 3 de estas Normas Urbanísticas.

La iniciación del expediente que corresponda al sistema de actuación asignado, se iniciará a instancia de los propietarios de terrenos incluidos en el Sector, o mediante expreso acuerdo municipal.

10.3.2 PLANES PARCIALES.

Conforme al artículo 32.2 del reglamento de Gestión Urbanística, la parcelación, urbanización y edificación en Suelo Apto para Urbanizar, requiere la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación que abarcará la totalidad del ámbito de cada sector definido por las Normas Subsidiarias.

10.3.3 UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Para su ejecución, los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar podrán dividirse en Unidades de Ejecución, que serán delimitadas por los Planes Parciales con observancia de las condiciones particulares detalladas en el artículo 3.4.1-III de la presente normativa.

En Suelo Apto para Urbanizar, podrán delimitarse, a propuesta de los propietarios afectados, Unidades de Ejecución que subdividan los sectores y que no estuvieran contempladas inicialmente en el Plan Parcial correspondiente, siempre que se justifique el cumplimiento de los criterios citados en el párrafo anterior y que la dimensión de la más pequeña de las unidades resultantes de la subdivisión sea mayor o igual que el 30% de la superficie del sector en que se incluya.

En cualquier caso, aunque cada uno de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar pueda ser subdividido a su vez en varias Unidades de Actuación, deberá tramitarse un Plan Parcial que contemple la ordenación del conjunto del sector en su totalidad.

10.3.4 EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, sólo podrán realizarse en Suelo Apto para Urbanizar obras correspondientes a la infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales y locales definidos en estas Normas Subsidiarias, con la condición de que se formule y tramite un Plan Especial que establezca las condiciones de ejecución del correspondiente sistema o infraestructura.

10.3.5 OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización requieren en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de cada Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Capítulos 3 y 6 de estas Normas Urbanísticas.

10.3.6 EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

La ejecución de los sistemas generales incluidos o asignados al sector, podrá llevarse a cabo mediante su inclusión en las previsiones del Plan Parcial del sector a que se asignen o directamente, mediante la aprobación de un Plan Especial, sin esperar al desarrollo del resto del sector.

Tanto si se procede mediante Plan Parcial como mediante Plan Especial, la administración a la que corresponda la ejecución del sistema general podrá proceder a la ocupación de los suelos para la realización de las obras, conforme a lo previsto en los artículos 52 a 54 del Reglamento de Gestión Urbanística.

10.3.7 PARCELACIÓN.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Apto para Urbanizar hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

10.4 CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO

En el Título 13 de la presente normativa, se recogen una serie de fichas en las que se detallan las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo para los sectores de Suelo Apto para Urbanizar establecidos por estas Normas Subsidiarias. También se indican los sistemas generales asignados al sector a los efectos de obtención de suelo y/o ejecución, y las conexiones exteriores que deberán costear y, en su caso, ejecutar los propietarios del sector..

10.5 PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES

En diversos puntos, discurren por el Suelo Apto para Urbanizar clasificado por estas Normas Subsidiarias una serie de cauces que coinciden con las pequeñas vallonadas que conducen el agua de lluvia hacia las cotas bajas del municipio.

Estos cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por la Ley 29/1985, de Aguas, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).

Por tanto, quedan sujetos a las protecciones establecidas en dicha Ley, de las que se derivan las siguientes Normas:

- La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.
- En desarrollo del artículo 6-a de la mencionada Ley, se establece en la presente Normativa la prohibición de edificar en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de los cauces, previendo su posible afección futura al dominio público.

11. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

11.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

11.1.1 DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a garantizar su conservación, evitar su degradación, minimizar las afecciones negativas de la urbanización sobre el medio físico y natural y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Los terrenos que lo constituyen, junto con la delimitación de las distintas clases y categorías que en él se distinguen, se indican en el Plano de Ordenación nº 1, de Clasificación del Suelo en el Término Municipal.

11.1.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

I. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUEP).

Se incluyen en esta categoría los suelos sometidos a algún régimen especial de protección derivado de los planes de ordenación territorial o de la legislación sectorial de aplicación, conforme al artículo 9.1ª de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

1. Protección de Cauces y Vaguadas, conforme a la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).
2. Protección de Vías Pecuarias, de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías pecuarias.

3. Protección y Reserva de Infraestructuras, conforme a las leyes:
 - a) Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
 - b) La Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.
 - c) Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, y Reglamento para su Aplicación (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre).
 - d) Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).

II. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP).

Se incluyen en esta categoría los suelos que las Normas Subsidiarias consideran necesario preservar por presentar determinados valores merecedores de protección, conforme al artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

1. SNUP de protección de las dehesas.
2. SNUP de protección del pinar.
3. SNUP de protección del cerro de Terraces.
4. SNUP de protección del regadío.
5. SNUP de protección de la corona periurbana.

III. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC).

Se incluyen en esta categoría aquellos suelos que no reúnen condiciones merecedoras de protección como las señaladas en los dos epígrafes anteriores, pero que las Normas Subsidiarias consideran inadecuados para un desarrollo urbano, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

Dentro de esta categoría cabe distinguir los siguientes tipos de suelo:

1. Genérico.
2. Núcleos rurales tradicionales.

11.1.3 ASIGNACIÓN A TIPOS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO.

A los efectos de establecer su régimen específico, cada una de las clases y categorías de suelo definidas se asignan a un tipo de régimen urbanístico,

cuyas condiciones particulares se detallan en el capítulo 11.5 del presente Título, conforme a la siguiente tabla:

CATEGORÍA DE SNU	TIPO DE RÉGIMEN URBANÍSTICO							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
SNUC-1					X			
SNUC-2							X	
SNUP-1		X						
SNUP-2		X						
SNUP-3	X							
SNUP-4				X				
SNUP-5			X					
SNUEP-1	X							
SNUEP-2	X							
SNUEP-3								X

11.2 RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

11.2.1 RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El artículo 20 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establece el régimen de la propiedad en suelo no urbanizable.

I. DERECHOS.

- A. Los propietarios del suelo clasificado como No Urbanizable tendrán derecho a realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación.
- B. Así mismo, sobre los terrenos situados en Suelo No Urbanizable, podrá autorizarse la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, físico y natural, se encuentren comprendidos en los enumerados en el capítulo 11.3 de la presente normativa.
- C. En todo caso, el ejercicio de estos derechos se ejercerá dentro de las limitaciones de la legislación aplicable y de las disposiciones de las presentes Normas Urbanísticas, así como de las que se dedujeren de su aplicación y desarrollo; y de la aprobación, en su caso, de Planes Especiales.

- D. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.
- E. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre esta clase de suelo imponen las presentes Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, definen el contenido normal del derecho de propiedad en esta clase de suelo. Por lo tanto no darán derecho a indemnización alguna, conforme al artículo 2.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.
- F. En el Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.
- G. En Suelo No Urbanizable Protegido o Especialmente Protegido, sólo podrán producirse las autorizaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente se permiten para cada categoría por la presente Normativa, o en figura de planeamiento de superior rango que pudiera aprobarse.

II. DEBERES.

Los propietarios de terrenos situados en esta clase de suelo estarán obligados a:

- A. Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico.
- B. Permitir a la Administración Pública competente la realización de trabajos de plantación y conservación de la vegetación para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales en los terrenos que, por sus características, así lo requieran.

11.2.2 RESTRICCIONES AL USO

En SNU no se autorizarán otros usos que los que se señalen explícitamente para cada una de las categorías. En los suelos que gozan de algún grado de protección los usos autorizados en ningún caso podrán suponer un cambio de uso para el conjunto de la unidad parcelaria sobre la que se desarrollen.

Cualquier actuación que, dentro de los usos autorizados, no cumpla las determinaciones fijadas para cada categoría, será considerada susceptible de

generar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será desautorizada.

11.2.3 RÉGIMEN DE SITUACIONES PREEXISTENTES.

Las instalaciones existentes en el Suelo no Urbanizable con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias Municipales, y que no se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en el presente capítulo, tendrán la consideración de "Fuera de Ordenación", tal y como se recoge en el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1/1992, de 26 de junio), quedando sujetas al régimen establecido en el artículo 2.6.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

- A. Licencia y autorización previa. Todas las actuaciones sobre construcciones e instalaciones existentes en Suelo no Urbanizable están sujetas a licencia municipal, y necesitarán la previa autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.
- B. Interés social. Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

11.2.4 INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES.

En los planos de ordenación y de infraestructuras de las presentes Normas Subsidiarias se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

La ejecución o ampliación de estos sistemas generales, así como la ejecución de otros nuevos que no vengan contemplados en las presentes Normas, requerirán la tramitación de los oportunos Planes Especiales a los efectos de legitimación de expropiaciones y servidumbres, así como de declaración de utilidad pública de las obras.

11.2.5 INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio-ambiental, debiendo las consejerías competentes en materia de Agricultura y Medio-Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso

por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

1.1.6 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN

11.2.5.1 DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar en Suelo No Urbanizable, que pudiera llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese un tratamiento conjunto dirigida hacia alguno de estos dos fines:

1. Su mantenimiento, previa eliminación del impacto medioambiental que generen mediante medidas correctoras.
2. La restauración del medio físico.

11.2.5.2 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

A los efectos de legitimación y autorización de actuaciones en suelo no urbanizable, se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, cuando se llegue a cumplir **AL MENOS UNA** de las siguientes condiciones:

- A. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de cien (100) metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.
- B. Cuando existan más de tres (3) viviendas unifamiliares aisladas dentro de una circunferencia con centro en una de ellas y de radio cien (100) metros.
- C. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
 1. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

2. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas, se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.
3. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
4. Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

11.2.6 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

11.2.6.1 DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable, se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Artículos 76.2 y 76.3 del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable; a saber:

- A. Protección del paisaje, espacios forestales, elementos naturales y medio ambiente, debiendo tener en cuenta las medidas relativas a su conservación adoptadas por otros organismos.
- B. Protección de vías de comunicación. Adecuación de las vías rurales.
- C. Protección de Patrimonio Histórico o Cultural, debiendo tener en cuenta su legislación específica.
- D. Protección del medio rural, que atenderá a la conservación y potenciación de huertas, cultivos y espacios forestales en aquellas áreas en que se considere necesaria alguna intervención protectora.
- E. Mejora genérica de las condiciones naturales del suelo, en especial aquellas actuaciones destinadas a frenar los procesos erosivos generadores de desertización del medio físico.

- F. Recuperación de espacios afectados por actividades extractivas, vertederos de residuos, actividades industriales u obras públicas, cuando cualquiera de estas actividades haya producido un impacto ambiental significativo.
- G. Ejecución de sistemas generales de infraestructuras.
- H. Explotación turística de los recursos naturales, o desarrollo de actuaciones para la creación pública de espacios de ocio y recreo.

11.2.6.2 DETERMINACIONES.

Los Planes Especiales a que hacen referencia los apartados anteriores no podrán alterar el contenido de estas Normas, debiendo cumplir tanto sus determinaciones como las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecte al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirá lo previsto en el Capítulo 3 de esta Normativa.

11.2.7 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN

Conforme al Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, de evaluación de Impacto Ambiental, las actividades que pretendan localizarse en suelo no urbanizable, y que se presume puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno, estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto.

En estos casos, en la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, 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.

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

- I. Las comprendidas en el anexo Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y especificadas en el anexo 2º del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).
- II. Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
- III. Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2ª de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

- IV. Las comprendidas en los anexos 1 y 2 del Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre Medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad de Extremadura, si bien se prevé un estudio completo para las relacionadas en el anexo 1 y un estudio abreviado para las comprendidas en el anexo 2.

11.3 LICENCIAS.

11.3.1 RÉGIMEN

1. De resultas de lo dispuesto por el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, están obligados a solicitar licencia de obra todos aquellos propietarios de SNU interesados en realizar cualquiera de los actos que se relacionan en el citado artículo, puntos 1 al 18.
2. En todo lo referido a las licencias, será de aplicación lo dispuesto en el Título IV, Capítulo Primero, de estas N.U, con independencia de las condiciones especiales que para los actos en SNU se disponen en los siguientes artículos y secciones.
3. La concesión de licencia de edificación de viviendas o instalaciones en SNU llevará consigo ineludiblemente la inscripción notarial y en el Registro de la Propiedad, mediante nota al margen, de las cargas vinculantes que se fijan en estas N.U: para las fincas y parcelas según los usos y categorías de SNU que corresponden. No se autorizará en ningún caso el inicio de las obras hasta en tanto no se pruebe documentalmente dicha inscripción.

11.3.2 REQUISITOS

1. El solicitante de licencia deberá disponer de la parcela mínima que se fija para cada un o de los tipos de suelo y según la actuación que vaya a desarrollarse.

11.3.3 DOCUMENTACIÓN

1. Cualquier proyecto de actuación en suelo no urbanizable, independientemente de la documentación que se fije en concreto en los capítulos siguientes, deberá contar con los siguientes informes previos , que deberán adjuntarse a la solicitud de licencia de obras:
 - **ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE**

EXTREMADURA, en cualquier actuación en suelos de los Tipos I y II y en las actuaciones y obras que exige el Decreto 45/91 sobre Medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

- En el caso de encontrarse la actuación a menos de 300 metros de un yacimiento arqueológico, será necesario igualmente **INFORME FAVORABLE DE LA CONSERJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE EXTREMADURA**.
- **INFORME FAVORABLE DE LA CÁMARA AGRARIA LOCAL**, o de no existir ésta del Servicio de Guardería Rural del Ayuntamiento, en el caso de actuaciones de los Tipos III, IV y V,.
- **INFORME FAVORABLE DE LA COMISARÍA DE AGUAS DEL TAJO** en el caso de actuaciones en los suelos Tipo II.

11.3.4 TIPOS DE LICENCIAS

1. Se establecen cuatro modalidades de tramitación, acordes con el grado de complejidad y del control que haya de ejercer la autoridad local sobre la ejecución del acto sometido a concesión de licencia:
 - a) Licencias TR1 (Tramitación abreviada)
 - b) Licencias TR2 (Tramitación normal)
 - c) Licencias TR3 (Tramitación especial)
 - d) Licencias TR4 (Tramitación ante la C.U.E.).

11.3.5 LICENCIAS TR1 DE TRAMITACIÓN ABREVIADA

1. Se trata de licencias que afectan a obras o actuaciones de pequeña entidad, que no precisan de responsable facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan.
2. Serán solicitada en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por decreto de la Alcaldía (artículo 9 del Reglamento de Servicios de la Corporación Local), previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

11.3.6 LICENCIAS TR2 DE TRAMITACIÓN NORMAL.

1. Se trata de licencias que afectan a obras o actuaciones de suficiente entidad como para precisar de responsables facultativos de cualificación especificada, para cada caso, en el capítulo siguiente.
2. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

11.3.7 LICENCIA TR3 DE TRAMITACIÓN ESPECIAL.

1. Se trata de licencias que, por amparar actos que requieren la mayor garantía de publicidad, precisan tramitación complementaria, consistente en la exposición al público, durante 15 días, de la documentación aportada, previa la pronunciamiento de la Comisión Informativa de Urbanismo, en el que será expuesto dicho acuerdo en el tablón de anuncios municipal.
2. La decisión de la Corporación se producirá una vez conocidos tanto el informe de los servicios técnicos municipales como las alegaciones que puedan producirse en el periodo de exposición al público de la documentación aportada.
3. Cuando la licencia afecte a aspectos que configuren elementos fundamentales del territorio, y especialmente espacios de especial calidad ambiental, urbana o natural, la Corporación podrá recabar informes complementarios de aquellas personas, organismos o instituciones que la Corporación estime competentes en la materia de que se trate. Dichos informes no tendrán carácter vinculante, pero se expondrán en la sesión en la que se adopte el acuerdo pertinente, relacionándose en el Acta de dicha sesión.

11.3.8 LICENCIAS TR4 DE TRAMITACIÓN ANTE LA COMISIÓN DE URBANISMO DE EXTREMADURA.

1. Se trata de licencias que, en virtud de la ubicación del acto que amparan, habrán de tramitarse mediante información pública durante 20 días en el D.O.E., aprobándose, si procede, por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.
2. Esta tramitación se aplicará a los supuestos siguientes en suelo no urbanizable, según lo dispuesto en el artículo 44 del RG, e independientemente de cualesquiera otros trámites que se exijan para cada tipo de actuación y suelo en estas N:U:

- a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural sin posibilidad de formar núcleos de población.
- b) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población según queda definido en estas N.U.

11.3.9 EXACCIONES

1. El Ayuntamiento procederá a la fijación de las exacciones que se estimen oportunas en concepto de derechos de licencia. El Ayuntamiento podrá graduar la cuantía de las exacciones en función de la mayor complejidad en la tramitación de las licencias.

11.3.10 INSPECCIÓN

1. Para todos aquellos actos que impliquen licencias de tramitación normal, especial o ante la CUE, se procederá del modo siguiente.
2. Una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento el inicio de las obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los servicios técnicos municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán los movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.
3. Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los servicios técnicos municipales, éstos emitirán un certificado dentro de los 15 días siguientes a la comunicación del propietario al Ayuntamiento, Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo previo. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco reglamentario de RD.
4. En la oficina de obras o en sitio próximo y accesible existirá un ejemplar del proyecto, visado por el Ayuntamiento, y modelo municipal acreditativo de la licencia obtenida en la valla de la obra.
5. Las modificaciones que deban introducirse en el proyecto se ajustarán a la tramitación prevista para su formación , en todo lo que las afectare.

11.3.11 PUBLICIDAD

1. Será obligatoria la exhibición , en lugar bien visible de las obras, del modelo municipal acreditativo de haber obtenido licencia apta para los

trabajos que se estén realizando. Estos no podrán dar comienzo hasta que haya sido emplazado dicho modelo, que habrá de poder ser contemplando sin estorbo desde la vía pública.

2. El modelo acreditativo de la concesión de la licencia expresará inequívocamente la fecha de su concesión.
3. Cualquier particular podrá ejercer la acción pública ante el Ayuntamiento, solicitando la paralización de obras que estén en curso sin disponer del modelo descrito, o cuya licencia esté caducada.

11.3.12 CADUCIDAD Y RENOVACIÓN DE LICENCIAS.

1. Las licencias poseen un periodo de vigencia que es el especificado, para cada tipo, en los artículos siguientes. Una vez transcurrido dicho periodo sin haber ultimado los trabajos, o la mitad del mismo sin haberlos iniciado, se entiende que su caducidad se produce automáticamente, extinguiéndose los derechos que amparaba la licencia.
2. La licencia entra en vigor en la fecha posterior a la recepción de la notificación por el interesado.
3. No obstante lo señalado en el punto 1, podrá solicitarse, por una sola vez y por causa justificada, la prórroga de la licencia por un periodo máximo igual a la mitad del periodo de vigencia de la licencia; siempre que la prórroga haya sido solicitada dentro del periodo de vigencia de la licencia para la que se solicita.
4. La renovación de una licencia caducada se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución) y siempre que no se modifiquen sus características.

11.4 DETERMINACIONES GENERALES SOBRE TIPOS DE ACTUACIONES.

En el presente capítulo se establecen las condiciones y requisitos exigibles a cada una de las actuaciones que se permiten en las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable, detallándose asimismo la documentación y tipificación de la licencia que procede en cada caso.

11.4.1 DIVISIONES Y SEGREGACIONES DE FINCAS

11.4.1.1 REQUISITOS

1. Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de parcelaciones, divisiones y segregaciones de fincas en cualquier lugar del término municipal, sea cual sea su calificación urbanística. Quedan exceptuadas de esta consideración los Planos de Concentración parcelaria que sean promovidos y realizados por la Administración.
2. Quedan prohibidas las divisiones o segregaciones de terrenos que den lugar a que todas o alguna de las fincas segregadas no tengan acceso directo e inmediato a la vialidad existente. Se considerará como viabilidad existente a la red de caminos rurales que aparece en la cartografía oficial a escala 1:10.000, o alternativamente la del Catastro de Rústica del Ministerio de Hacienda, a escala 1:50.000. La división de terrenos deberá ajustarse a lo que establecido respecto a parcela mínima por el Ministerio de Agricultura o Consejería de Agricultura en cada momento; en la actualidad y para el caso de Talayuela las superficies mínimas vigentes son:
 - Secano: 8 Has.
 - Regadío: 0,75 Has.
3. No obstante podrán realizarse parcelaciones que no cumplan las determinaciones de este artículo, exclusivamente en el caso de que se trate de proyectos de creación de Huertos familiares, y siempre que tales proyectos cumplan las determinaciones que se fijan para tal uso en la sección correspondiente.

11.4.1.2 DOCUMENTACIÓN

1. Para solicitar licencia de parcelación, reparcelación o segregación de fincas en SNU deberán presentarse los siguientes documentos:
 - a) Plano a escala 1:5.000 ó 1:10.000 en el que se exprese la división o reordenación catastral propuesta.
 - b) Memoria en la que se justifique la superficie y dimensiones de la o las parcelas iniciales y de la o las resultantes.
2. En el caso de divisiones, segregaciones o ventas de parcelas que contengan cargas ésta se hará constar.

11.4.1.3 TRAMITACION Y VIGENCIA DE LICENCIAS

1. Se realizará una tramitación del Tipo TR2 (normal).

2. La licencia de parcelación tendrá una vigencia de año y medio a partir de la fecha de concesión, pudiendo prorrogarse por medio año más como máximo, a criterio de la Corporación.

11.4.2 REUTILIZACION Y REHABILITACION DE CONSTRUCCIONES ANTERIORES

11.4.2.1 CONDICIONES Y REQUISITOS

1. Con carácter general se admite la reutilización de las edificaciones preexistentes, para vivienda u otros de usos autorizados en cada una de las categorías de SNU, siempre que en la rehabilitación se cumplan las determinaciones que se fijan para las edificaciones en los respectivos tipos de SNU. También podrán rehabilitarse las construcciones ruinosas, bajo las mismas condiciones y siempre que éstas conserven la estructura esencial. En ningún caso podrá alterarse la estructura.
2. En los casos de rehabilitación para usos de alojamiento colectivo para trabajadores temporeros, o viviendas de agricultores vinculadas a la explotación, el proyecto deberá reunir las mismas características de habilidad que se fijan para todos los edificios de viviendas en el Título V de estas N.U.

11.4.2.2 DOCUMENTACIÓN

1. Se aportarán las expediente al menos los siguientes documentos:
 - a) Presupuesto de las obras.
 - b) Memoria en que se describan sus características y situación.
 - c) Documentación fotográfica del edificio.
 - d) Plano de situación a escala 1:10.000.
2. Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por las N.U., se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para obra nueva en el Título V.
3. Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y siendo procedente, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades locales. En cualquier caso la alteración de uso vendrá claramente en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas, o en el entorno ambiental.

11.4.2.3 TRAMITACIÓN Y VIGENCIA DE LA LICENCIA

1. Procede una tramitación del tipo TR4, debiendo solicitarse autorización previa a la CUOTEX, según el art. 16 de la LRSOU, en aquellos casos en los que el uso al que se vaya a destinar el edificio así lo exija.
2. La vigencia de la licencia será de seis meses, ampliable a criterio de la Corporación.

11.4.3 INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA

11.4.3.1 CONDICIONES Y REQUISITOS

1. En aquéllas categorías de SNU de Baja Protección (TIPO V), podrán autorizarse otras actividades y construcciones distintas de las expresamente autorizadas si cuentan con la calificación de instalación o edificación de utilidad pública o de interés social, y se justifica expresa y suficientemente la necesidad de situarla en el medio rural.
2. En tales supuestos, y en cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones sobre prevención de formación de núcleo de población y condiciones de edificabilidad que se fijan para cada categoría de SNU.
3. Si la instalación revistiese cualquier mínimo riesgo potencial para las personas o cosas, habrán de fijarse distancias de protección con limitación de usos en torno de la misma. Tales áreas de protección deberán incorporarse como Anexos a estas N.U., previo el trámite e modificación de las mismas legalmente requerido, incluyéndose dentro del Título VII sobre Protección de las personas contra campos electromagnéticos y otros riesgos de origen industrial y/o militar.
4. Las construcciones deberán cumplir las determinaciones y condiciones de edificación que en el resto del articulado se fijan para cada uso según los tipos de suelo asimilados. Cuando se trate de algún uso no recogido en dicho articulado, deberán cumplirse al menos las condiciones que se fijan para las obras públicas en la sección siguiente.

11.4.3.2 DOCUMENTACIÓN

1. Se exigirá la documentación detallada en el artículo 3.6.4-III de las presentes NNUU.
2. Además de lo dispuesto en el punto anterior, en el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social, con señalamiento expreso de las razones en que se basa la necesidad de situar la instalación el medio rural. Si es el propio Ayuntamiento el que efectúa la declaración, ésta deberá haber sido previamente expuesta al público e informada por la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

3. En la memoria del proyecto deberá demostrarse expresamente la inexistencia de riesgo para las zonas vecinas en orden al equilibrio ecológico, a las condiciones naturales o a los valores paisajísticos. Estos extremos se mostrarán mediante informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente, que determinará la necesidad o no de elaborar un Estudio de Impacto Ambiental previo, en cuyo caso se realizará junto al proyecto, y se ajustará al Decreto 45/91 sobre Medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
4. Se adjuntará plano de situación a escala 1:10.000

11.4.3.3 TRAMITACIÓN Y VIGENCIA DE LAS LICENCIAS

1. Procederá una tramitación de la licencia del Tipo TR4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura).
2. La vigencia de la licencia será de 18 meses, prorrogables a criterio de la Corporación.

11.4.4 INSTALACIONES DE OBRAS PUBLICAS

11.4.4.1 CONDICIONES Y REQUISITOS

1. Fuera de las categorías de SNU calificadas de protección especial o protección ecológico-ambiental (correspondientes a los TIPOS I y II), y de acuerdo con lo previsto en el artículo 16.3 de la LRSOU, podrán autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicios de obras públicas, siempre que, sin perjuicio de las que se exijan desde otras normativas concurrentes, se haga cumplimiento de las siguientes condiciones.
2. En relación con las carreteras sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes:
 - a) Viveros de obras públicas
 - b) Estaciones de servicio
 - c) Áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo
 - d) Zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje y lugares de socorro público.
3. Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de que se trate de una vivienda aneja vinculada a otros usos autorizados, destinada exclusivamente al propietario o el vigilante de las instalaciones. Tampoco podrán ser adscritas al uso comercial.

4. En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en los dos puntos prececentes, la vivienda computará a los efectos de la ocupación permitida.
5. La parcela mínima edificable será de 5.000 m., siempre que no proceda de segregación posterior a la aprobación de las NN.SS., las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas. La ocupación máxima de la edificación será del 20% de la superficie de la parcela, hasta un volumen máximo edificado de 9.000 metros cúbicos.
6. El número máximo de plantas será de una; cuando se de el caso de vivienda aneja podrá autorizarse excepcionalmente una segunda planta. La altura máxima será en cualquier caso de 9 metros en todos los puntos, exceptuando las chimeneas.
7. Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:
 - a) 15 metros como mínimo frente a viales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso
 - b) 10 metros del resto de linderos.
 - c) 250 metros a la vivienda más próxima ya existente.
 - d) 200 metros a cualquier otra edificación ya existente.
8. No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.
9. Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. En cualquier caso los taludes serán arborizados.
10. Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de la menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado, y contará con plazas suficientes de aparcamiento.
11. El espacio no ocupado por la edificación y aparcamiento deberá estar adscrito exclusivamente a un uso agrícola o forestal.
12. Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida; no autorizándose en ningún caso los pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar contruidos y/o instalados antes de la finalización del forjado de la construcción a la que sirvan.
13. Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida y eliminación de basuras, por sistemas respetuosos con el entorno ambiental.

14. Las construcciones, de libre composición, armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación e las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de la zona, si son compatibles con el destino de la edificación.

11.4.4.2 DOCUMENTACIÓN

1. Se adjuntará al expediente la demostración expresa del cumplimiento del condicionado que se fija en el artículo anterior.
2. Se exigirá la documentación que para obra nueva en continuo urbano se fija en estas N.U.
3. Se ajustará suficiente documentación fotográfica sobre las características naturales y ambientales de la zona, así como simulación del impacto ambiental de la edificación mediante montaje fotográfico.
4. Se adjuntará plano de situación a escala 1:10.000

11.4.4.3 TRAMITACIÓN Y VIGENCIA DE LAS LICENCIAS.

1. Procederá Tramitación del Tipo TR3 (Especial).
2. La vigencia de la licencia será de un año prorrogable a criterio de la Corporación.

11.4.5 CAMPAMENTOS DE TURISMO

11.4.5.1 CONDICIONES Y REQUISITOS

- a) En los suelos de Baja Protección (TIPO V), y sólo en estos, podrán desarrollarse instalaciones y controladas de acampada para la ubicación temporal de tiendas y caravanas de uso general estacional.
- b) El tamaño máximo de los campamentos será de 300 plazas, con una superficie mínima bruta por usuario de 50 m².
- c) La parcela mínima será de 5.000 m., siempre que no proceda de segregación posterior a la aprobación de las NN.SS., las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.
- d) La distancia mínima al núcleo urbano u otros campamentos existentes será de 1.000 metros; y de 250 metros a la edificación existente más cercana, así como a las áreas de especial protección (TIPO I).

- e) En cuanto a condiciones generales, y sin perjuicio del cumplimiento de todos los puntos del presente artículo y del resto del articulado de las N.U. que puedan afectar, deberá darse completo cumplimiento de lo dispuesto en la Orden del 28 de julio de 1966 (BOE de 18.I.71), sobre campamentos de turismo; decreto 3787/70 de 19 de diciembre; orden de 2.10.57 sobre instalaciones en cercanías a carreteras y caminos; así como en lo que pueda disponer al respecto la Consejería de Turismo o cualquier otro organismo competente de la JE
- f) En ningún caso las construcciones podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de la vivienda para el propietario o el vigilante del campamento.
- g) Las edificaciones permanentes y de obra no podrán suponer más de un 10% de la superficie de la parcela, incluyendo todos los servicios del campamento; el número máximo de plantas será de una, con una altura máxima en todos los puntos de 5 metros; y la distancia mínima a linderos será de 10 metros.
- h) No se autorizarán edificaciones de ningún tipo en parcelas con pendiente media superior al 20%.
- i) Los movimientos de tierra no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. En cualquier caso los taludes serán arborizados.
- j) Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida; no autorizándose en ningún caso los posos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar construidos y/o instalados antes de la finalización de las obras restantes.
- k) Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida de basuras, las cuales deberán ser transportadas al vertedero público o municipal o vertedero comarcal controlado.
- l) Las construcciones, de libre disposición, así como la organización interior del campamento para la disposición de las tiendas o caravanas, armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales se utilizarán exclusivamente los tradicionales de la zona.
- m) Los campamentos contarán con un perímetro de arbolado de al menos tres hileras y 15 metros de profundidad, de especies variadas, adaptadas a la zona y de rápido crecimiento.
- n) Independientemente del cinturón verde descrito en el punto anterior, los campamentos deberán contar con una densidad de arbolado de al menos 500 árboles por Hectárea, preferentemente encinas, alcornoques, fresnos, acacias, mimosas, palmeras, naranjos y limoneros.

11.4.5.2 DOCUMENTACIÓN

1. Se estará a lo dispuesto para la Documentación en instalaciones de obras públicas, en la sección anterior.

11.4.5.3 TRAMITACIÓN Y VIGENCIA DE LAS LICENCIAS.

1. Procederá Tramitación del Tipo TR4 (C.U.E.).
2. La vigencia de la licencia será de un año prorrogable a criterio de la Corporación.

11.4.6 GRANDES MOVIMIENTOS DE TIERRAS**11.4.6.1 CONDICIONES Y REQUISITOS**

1. Precisarán licencia de obra todos aquéllos grandes movimiento de tierra que sean debidos a causas distintas que las nivelaciones normales propias del regadío, o los movimientos normales previos a la construcción de edificios e instalaciones debidamente autorizados.
2. Quedan incluídas en esta consideración las actividades extractivas y prospectivas de cualquier tipo, sin perjuicio de la necesidad que tengan de recabar autorización de otras entidades y organismos. En este sentido, la obtención de autorización por parte de otras autoridades u organismos no prejuzgará la obtención de la licencia municipal.
3. No se concederán licencias de este tipo sobre suelos de los tipos I, II y IV, salvo en el caso de tratarse de excavaciones arqueológicas o prospecciones de minerales de valor estratégico, las cuales estarán obligadas a cumplir todos los demás requisitos que se imponen en esta sección, y a demostrar su necesidad mediante los correspondientes certificados de los organismos interesados en la materia (Consejería o Ministerio de Cultura, y Consejería o Ministerio de Industria respectivamente).
4. El otorgamiento de la licencia municipal estará subordinado al cumplimiento de los requisitos siguientes:
 - a) El respeto a las condiciones paisajísticas de la zona.
 - b) La conservación del arbolado.
 - c) La no desviación, disminución o polución de las corrientes de aguas superficiales o subterráneas.
5. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a pesar del cumplimiento aparente de todos los puntos anteriores, cuando considere que la

realización de las actividades pueda afectar a la morfología, el paisaje o el ambiente del lugar.

6. Cuando para la restitución de las condiciones naturales sea necesaria la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles propios del lugar, preferentemente de la especie preexistente, salvo que ésta fuera eucalipto, que queda expresamente prohibido, y cuidar de la plantación hasta que haya echado raíces y pueda desarrollarse de forma natural.
7. Los movimientos de tierras respetarán, en todo caso, los niveles de terreno en linderos con otras parcelas, salvo existencia de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel del terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30 grados. Y en todo caso se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas en perjuicio de linderos.

11.4.6.2 DOCUMENTACIÓN

1. La solicitud de licencia municipal concretará necesariamente en la documentación los siguientes extremos:
 - a) Localización a escala 1:10.000.
 - b) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, señalando específicamente las excavaciones o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.
 - c) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.
 - d) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere actuar. Si el solicitante de la licencia no es el propietario, presentará autorización notarial del propietario.
 - e) Descripción de las operaciones, con plano topográfico a escala 1:5.000 o de mayor detalle, grafando los perfiles de los trabajos a realizar. Con igual detalle deberá expresarse el estado en que quedará el terreno una vez finalizados los trabajos, así como las operaciones que el solicitante se compromete a realizar para integrar las áreas afectadas con el paisaje circundante.
 - f) Cuantificación numérica de los trabajos a realizar.
 - g) Garantías de carácter patrimonial que el solicitante ofrece para asegurar el cumplimiento de los compromisos derivados de la concesión de licencia.

- h) Documentación fehaciente de los extremos citados en el apartado 3º del art. VII.26.

11.4.6.3 TRAMITACIÓN Y VIGENCIA DE LA LICENCIA

1. Procederá tramitación del tipo TR3 (especial). El Ayuntamiento podrá en cualquier caso denegar la licencia si, durante la tramitación de la misma, se produjeran quejas de los particulares derivadas de previsibles molestias o deterioro del medio ambiente.
2. Asimismo, y en este caso exclusivamente en los Suelos de Baja Protección y de máxima Tolerancia (TIPOS V y VI), podrán desarrollarse Polígonos Ganaderos que agrupen a varias explotaciones ganaderas sin tierra, únicamente en el caso de que sean de promoción pública, no permitiéndose en ningún caso la segregación de parcelas.

11.4.7 EXPLOTACIONES GANADERAS.

11.4.7.1 CONDICIONES Y REQUISITOS DE LAS EXPLOTACIONES AISLADAS

1. La distancia mínima entre estas explotaciones y los límites de Suelo Urbano o del Suelo Apto Para Urbanizar (urbanizable), así como la distancia mínima a otras explotaciones similares, será la regulada en los artículos 4.11.2.1 y 4.11.2.2 de la presente Normativa, sin perjuicio de lo que disponga al respecto, para ciertas especies, la normativa vigente sobre Higiene y Sanidad Animal.
2. La parcela mínima será de 5.000 m., siempre que no proceda de segregación posterior a la aprobación de las NN.SS., las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.
3. La superficie máxima ocupada por la edificación será del 20% de la parcela, hasta un límite máximo de 2.000 m².
4. La altura máxima de la edificación hasta la arista de coronación será de 5 metros.
5. La distancia mínima a linderos será de 15 metros.
6. Entre los materiales se elegirán, dentro del abanico de posibles, aquéllos que menor impacto ambiental puedan causar en el entorno.
7. Quedan prohibidos los vertidos directos de purines y otros residuos ganaderos o cauces, así como los pozos ciegos o balsas no impermeabilizadas, debiendo mostrar claramente el proyecto la solución elegida para el tratamiento de residuos de forma no contaminantes.
8. Salvo que la parcela se halle situada a menos de 300 metros de un transformador o línea de tensión adecuada ya existentes, no se permitirá el trazado de nuevos tendidos eléctricos; debiendo mostrar el proyecto la solución adoptada para la generación autónoma de energía.

9. La explotación deberá ser rodeada por la menos 4 hileras de árboles de gran porte, de hoja perenne y rápido crecimiento, con excepción del eucaliptus. Estos deberán plantarse con una altura mínima de 2 metros, y antes del tendido de la cubierta del primer edificio que se construya en la parcela.

11.4.7.2 CONDICIONES Y REQUISITOS PARA LOS POLÍGONOS GANADEROS

1. Se dará cumplimiento a los puntos 2, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del artículo anterior.
2. Las distancias mínimas a respetar, medidas desde cualquier punto perimetral del conjunto edificado del polígono, serán:
 - a) 500 metros a cualquier vivienda habitada.
 - b) 1.500 metros a límites de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.
 - c) 1.000 metros a otros polígonos ganaderos
 - d) 500 metros a otras explotaciones ganaderas industriales aisladas.
 - e) 250 metros de cualquier otra edificación existente.
3. La superficie máxima ocupada será del 50% de la parcela.

11.4.7.3 DOCUMENTACIÓN

1. Se adjuntará demostración expresa del cumplimiento del condicionado que se fija en los artículos anteriores.
2. Se exigirá la documentación que para obra nueva en continuo urbano se fija en estas N.U.
3. Se adjuntará suficiente documentación fotográfica sobre las características naturales y ambientales de la zona, así como simulación del impacto ambiental o de la o las edificaciones, mediante montaje fotográfico. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia si se diesen fundadas sospechas de que el impacto ambiental iba a ser más grave del previsto por el proyecto.
4. Se adjuntará plano de situación a escala 1:10.000.

11.4.7.4 TRAMITACIÓN Y VIGENCIA DE LAS LICENCIAS

1. En el caso de explotaciones aisladas procederá tramitación del Tipo TR3 (especial).

2. En el caso de Polígonos ganaderos procederá tramitación de tipo TR4 (Comisión de Urbanismo de Extremadura).
3. La vigencia en ambos casos será de un año, prorrogable según criterio de la Corporación.

11.4.8 CERCADOS DE FINCAS Y PROTECCION DE VIAS PECUARIAS

11.4.8.1 RETRANQUEOS A LINDES Y CAMINOS

1. Los cierres y cercados de fincas vecinas a caminos públicos de cualquier titularidad, se realizarán previo retranqueo obligatorio respecto del camino, con las siguientes medidas.
2. Cuando el camino tenga una anchura de vía inferior a 6 metros, el retranqueo será de 3 metros el eje del camino.
3. Cuando el camino tenga una anchura de vía de 6 metros, o superior, el retranqueo será de 2 metros al borde del camino.

11.4.9 OTRAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

11.4.9.1 CONDICIONES, DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN

1. En lo referente a derribos, apeos, vallados, obra nueva, reformas, apertura y uso, se estará a lo dispuesto para cada tipo de suelo en los capítulos siguientes. Cuando no se exprese detalle sobre alguno de los extremos, se aplicará lo dispuesto para actos similares en el Título IV.

11.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CLASE Y CATEGORÍA DE SNU.

El articulado del presente capítulo tiene por objeto la concreción, para cada clase y categoría de SNU, de las condiciones específicas que le son aplicables en función del Tipo de régimen urbanístico correspondiente. El Tipo aplicable en cada caso es el que se adscribe a cada categoría conforme a la tabla del artículo 11.1.3 de las presentes NNUU.

11.5.1 AREAS DE MÁXIMA PROTECCIÓN (TIPO I)

11.5.1.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1. Las áreas objeto de especial protección (Tipo I) están constituidas por aquéllos suelos que, en atención a sus valores naturales, culturales y productivos, o bien por contener restos de interés histórico-artístico, o por la conjunción de varias de estas razones, deban ser preservados de cualquier cambio o transformación.
2. Se incluyen dentro de este tipo las siguientes zonas:
 - a) SNUEP-1: Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de cauces, vegas y vaguadas.
 - b) SNUEP-2: Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Vías Pecuarias.
 - c) SNUP-3: Suelo No Urbanizable de protección del Cerro de Terraces.
3. La delimitación de estos ámbitos se señala gráficamente en los Planos de Ordenación de la serie nº 1, a escala 1/10.000.

11.5.1.2 USOS PERMITIDOS

1. En las áreas de máxima protección sólo se admiten los usos compatibles con las condiciones naturales y con los objetivos de la protección especial. Quedan especialmente prohibidas las repoblaciones con cualquier especie de eucalipto, así como las talas de sotos y/o arbolado.
2. En las márgenes de cauces y láminas de agua no se permitirán las roturaciones para cultivo cuando en el suelo a ocupar existe vegetación natural consistente.
3. No se permitirán otras construcciones que las destinadas a uso recreativo-ambiental de propiedad y gestión municipal.

11.5.1.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. Independientemente de lo dispuesto en el capítulo segundo de este Título, los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en suelos del Tipo I deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica de las condiciones en que resultará el entorno.
2. En el caso de construcciones destinadas a uso recreativo ambiental, éstas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos piedra del país para las fachadas; teja árabe roja o

enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

- a) La superficie máxima edificable será de 100 m², en una sola planta y con una altura máxima de 4,50 m.
- b) Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del país, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.
- c) Entre el edificio y todos los caminos o carreteras a que asome la parcela se plantarán al menos dos hileras de arbolado propio de la zona.
- d) Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
- e) Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
- f) La planta del edificio deberá ser rectangular, o en recto; o bien la forma tradicional de cortijo cerrado, de tres o cuatro lados construidos y patio interior de al menos la misma superficie que la edificada. No autorizándose en ningún caso formas singulares no tradicionales.

11.5.1.4 TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

1. En todos los casos se seguirá una tramitación del tipo TR4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura).
2. En cuanto a documentación y vigencia se dará asimismo cumplimiento a lo dispuesto en 11.4.3 sobre instalaciones de utilidad pública.

11.5.2 AREAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICO-AMBIENTAL (TIPO II)

11.5.2.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1. Esta categoría de suelos gozará de un cierto grado de protección en atención a su función productiva, cultural y paisajística, siendo asimismo fundamentales para la conservación de los ecosistemas de la zona. Son zonas delicadas en términos ecológico-paisajísticos, visibles además

desde carreteras y núcleo urbano, que por lo tanto requieren una importante protección.

2. Se incluyen dentro de este tipo las siguientes zonas:
 - a) SNUP-1: Suelo No Urbanizable de Protección de las Dehesas.
 - b) SNUP-2: Suelo No Urbanizable de Protección del Pinar.
3. La delimitación de estos ámbitos se señala gráficamente en los Planos de Ordenación de la serie nº 1, a escala 1/10.000.

11.5.2.2 USOS PERMITIDOS

1. En las áreas descritas en el artículo anterior, calificadas como protegidas Tipo II, sólo podrán darse los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente, y con el mantenimiento de su función productiva y la ordenación espacial existente, en cuanto a setos y cercados.
2. No se permitirá la tala del arbolado para la roturación y cultivo intensivo con labor, salvo en el caso de que el fin de la transformación sea una nueva plantación regular de árboles para la producción agrícola, o huertos familiares del tipo recogido en estas N.U. Quedan especialmente prohibidas las plantaciones de eucaliptus.
3. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:
 - a) Los autorizados en los suelos del Tipo I.
 - b) Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas.
 - c) Casetas de aperos en los términos fijados para los polígonos de huertos familiares.
 - d) *Balsas de almacenamiento de agua para riego o abrevaderos de ganado, y de evaporación para la industria aceitunera, con las condiciones establecidas en la normativa urbanística sobre protección ambiental y evaluación de impacto ambiental, y siempre que no supongan una afección al arbolado. Este uso se permitirá únicamente en los Suelos incluidos en la categoría SNUP-1*
 - e) *Instalación de producción de energía solar fotovoltaica, que quedarán reguladas por la legislación sectorial vigente.*

En la zona señalada en el plano 1.a se permitirán, además, los siguientes usos y siempre que el municipio conserve la propiedad del suelo:

 - f) *Instalaciones deportivas extensivas, como puedan ser pistas de deportes, campo de golf, etc.*
 - g) *Hostelería en categoría 1ª para bares, restaurantes y quioscos.*

h) Hospedaje; siempre que se trate de edificaciones destinadas a la pernoctación, con sus servicios anexos y que e integren en el entorno.

4. Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

11.5.2.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. Para los usos recogidos en el artículo anterior, apartado 3.a), serán de aplicación las condiciones impuestas en los suelos del Tipo I.
2. Para el caso de viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, será de aplicación lo dispuesto para el desarrollo de núcleos rurales del tipo cortijos.
3. *Para los usos recogidos en el artículo anterior, apartado 3.f) y g), las condiciones de la edificación serán las siguientes:*
 - a. *La altura máxima permitida será de tres plantas (10,5 metros).*
 - b. *Se establece una edificabilidad máxima de 0,25 m²/m² sobre parcela neta, con un máximo de 5.000 m² edificables.*
4. *Para los usos recogidos en el artículo anterior, apartado 3.e) las condiciones de edificación serán las siguientes:*
 - a. *Superficie edificaciones complementarias: 300 m².*
 - b. *Altura máxima de las edificaciones: 7 m.*
 - c. *Distancia a linderos: 10 m*
 - d. *Distancia a caminos y servidumbres: 25 metros.*
 - e. *Altura de los centros generadores (paneles): 7 m. sobre rasante.*

11.5.2.4 TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS.

1. *Para el caso de viviendas, hostelería e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, se hará una tramitación del Tipo TR3 (especial), y se aplicará en cuanto a documentación y vigencias todo lo dispuesto para los núcleos rurales del tipo cortijos.*
2. *Para todos los demás casos se aplicará lo dispuesto en cuanto a documentación, tramitación y vigencias para los suelos del Tipo I.*
3. *En cuanto a las licencias para la implantación de paneles fotovoltaicos se seguirá una tramitación del tipo TR4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura).*

11.5.3 ÁREAS DE PROTECCIÓN DE LA CORONA PERIURBANA (TIPO III)

11.5.3.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1. Constituyen esta categoría aquéllos suelos situados en las áreas inmediatas al suelo urbano o apto para urbanizar. Esta categoría de suelos gozará de un importante grado de protección, en previsión de futuras ampliaciones de suelo urbano, ubicación de equipamientos sociales, u otras necesidades imprevistas.
2. Se incluyen dentro de este tipo la siguiente zona:
 - SNUP-5: Suelo No Urbanizable de Protección de la corona periurbana.
3. La delimitación de este ámbito se señala gráficamente en los Planos de Ordenación de la serie nº 1, a escala 1/10.000.

11.5.3.2 USOS PERMITIDOS

1. Sólo podrán darse los usos compatibles con la conservación o mejora ambiental y paisajística de estas áreas.
2. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:
 - a) Repoblaciones forestales que no requieran aterrazados ni otros movimientos de tierras, recomendándose la no utilización de cualquier especie de eucaliptus.
 - b) Pequeños cobertizos y naves para ganado semiestabulado para explotaciones del tipo I y II
 - d) Equipamientos públicos que no tengan cabida en Suelo urbano.
3. Cualquier otro uso que no esté dentro de los recogidos en el apartado anterior, o que aún siendo autorizado no cumpla con las condiciones de edificación que para éstos se fijan en el artículo siguiente, será considerado como susceptible de provocar núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

11.5.3.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. Deberán respetarse las siguientes condiciones:
 - a) La parcela mínima será de 4.000 m².
 - b) La distancia mínima a caminos o carreteras será de 25 metros, y de 10 metros al resto de los linderos.
 - c) La superficie máxima edificable será del 10% de la superficie total de la parcela, hasta un límite de edificabilidad de 400 m².
 - d) El número máximo de plantas será de dos, siempre que la segunda quede suficientemente justificada en el proyecto, y que no reúna posibilidades para ser transformada en vivienda.
 - e) La altura máxima hasta el arranque de la cubierta será de 4 metros para edificios de una sola planta, y de 6,50 metros para edificios de dos plantas
 - f) El suministro eléctrico sólo podrá darse por sistemas autónomos de generación, o mediante tendidos enterrados.
 - g) Cuando el número de cabezas de ganado a alojar sea superior a 20 de vacuno u otro ganado mayor, 40 de cerda o 200 de lanar o cabrío, el proyecto deberá recoger la solución adoptada para la eliminación de residuos sólidos y líquidos, no autorizándose los pozos ciegos ni cualquier otro sistema que sea susceptible de provocar contaminación de aguas superficiales o subterráneas, o extensión de malos olores hacia la población. En el caso de superar las cabezas de ganado señaladas, la distancia mínima al suelo urbano o apto para urbanizar será de 1.500 metros.
 - h) Los materiales a emplear serán los tradicionales de la zona, No autorizándose ladrillos ni bovedillas sin enfoscar y encalar en las fachadas, ni otros elementos que teja árabe roja o enramado vegetal para las cubiertas (salvo que por la estructura del edificio quede explícitamente demostrada en el proyecto la necesidad de otros elementos, no admitiéndose en ningún caso los fibrocementos).
 - i) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable será de 250 metros, salvo lo especificado en el apartado g).
 - j) Los cerramientos de parcela tan sólo podrán hacerse mediante cercas de piedra de la zona, con una altura máxima de 1,20 metros; podrá no obstante levantarse sobre las mismas una subrecarga de 1 metro, de alambres metálicos no tupidos.
2. Cualquier construcción de las autorizadas deberá ir acompañada de una barrera arbórea como pantalla visual, con al menos dos hileras de árboles, preferentemente en especies de crecimiento rápido con excepción del eucaliptus.

3. No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.

11.5.3.4 TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS

1. Se desarrollará trámite del tipo TR3 (especial).
2. La vigencia de la licencia será de 6 meses para las casetas de aperos o recreo, y de 18 meses en todos los demás casos.

11.5.4 ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL REGADÍO (TIPO IV).

11.5.4.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1. Esta categoría de suelos está constituida por aquéllos que en la actualidad están transformados en regadío; afectando por igual, en lo sucesivo, a cualesquiera otros suelos que sean transformados en regadío en el futuro, con independencia de su actual uso.
2. Estos suelos gozan de un grado de protección alto, por su importancia en la estructura económica tanto del municipio como del conjunto de la región extremeña, dada su calidad edafológica y microclimática, pretendiéndose el mantenimiento exclusivo como tierras de cultivo.
3. Se incluyen dentro de este tipo la siguiente zona:
 - SNUP-4: Suelo No Urbanizable de Protección del regadío.
4. La delimitación de este ámbito se señala gráficamente en los Planos de Ordenación de la serie nº 1, a escala 1/10.000.

11.5.4.2 USOS PERMITIDOS

1. ***En el área descrita en el artículo anterior, calificada como suelos no urbanizables protegidos, los usos predominantes autorizados serán el cultivo y el pastoreo.***
2. No podrán hacerse repoblaciones forestales regulares, si bien, y con el fin de favorecer la eficiencia del ciclo hidráulico, se permite y se recomienda la plantación de arbolado de ribera en las márgenes de arroyos, desagües de riego, caminos y lindes de fincas, siempre en plantación lineal. Esta prohibición no afecta a los árboles frutales ***ni a las plantaciones de árboles que se realicen en cumplimiento de las medidas correctoras o de restauración del Medio resultantes de las determinaciones del correspondiente Estudio de Impacto ambiental.***
3. Excepcionalmente, y siempre que en el proyecto se demuestro explícitamente su inevitable necesidad, podrán autorizarse los siguientes usos:

- A Casetas de aperos vinculadas a la explotación agropecuaria.
- B Cobertizos para ganado semiestabulado.
- C Balsas y estanques precisos para el riego.
- D Casetas para motores de riego.
- E Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, siempre que quede demostrada la imposibilidad de construirlas en suelo urbano, o en suelos de inferior calidad agronómica.

F *Instalaciones turísticas, de las siguientes categorías definidas en la Ley 2/97, de 20 de marzo, de Turismo de Extremadura:*

a) *Villas Vacacionales.*

Se considerarán villas vacacionales aquellos recintos cuya situación, instalaciones y servicios permitan a los usuarios, bajo fórmulas previamente determinadas, el disfrute de su estancia en contacto directo con la naturaleza, facilitándoles, mediante precio, hospedaje junto con la posibilidad de practicar deportes y participar en actividades colectivas, de carácter cultural cinegético, didácticas, lúdicas, etc.

b) *Casas Rurales.*

- *Por casa rural se entiende la vivienda independiente y autónoma de arquitectura tradicional, ubicada en el campo o en las localidades que, conforme a su población, se determinen reglamentariamente junto con las demás circunstancias para su autorización, en las que se faciliten la prestación de alojamiento, con o sin manutención y que haya sido declarada como tal por la Administración Turística de Extremadura.*
- *La declaración de casa rural se otorgará por el procedimiento y en atención a las características de ubicación, antigüedad, tipología, habitabilidad y demás condiciones que se establezcan en la reglamentación reguladora de esta modalidad de alojamiento.*

c) *Agroturismo.*

Se entenderá por agroturismo los servicios turísticos prestados en las explotaciones agrarias, siempre que esta actividad sea complementaria con la agraria habitual y principal, para lo cual se estará a lo ordenado con carácter general respecto a los servicios de que se trate.

Cuando en la actividad de agroturismo se preste alojamiento, con o sin manutención, éste se regirá por lo establecido para

las Casas Rurales, pudiendo exhibir la denominación de Agroturismo acompañando a la de Casa Rural.

La vivienda donde vaya a instalarse el alojamiento de agroturismo deberá estar ubicada en el medio rural, responder a las arquitecturas tradicionales propias del mismo y estar dotada con las instalaciones y los servicios mínimos, reuniendo las debidas condiciones de habitabilidad

G *Instalación de producción de energía solar fotovoltaica, que quedarán reguladas por la legislación sectorial vigente.*

4. Cualquier otro uso no recogido en los apartados anteriores, o que de los recogidos no cumpla en el proyecto con las condiciones de edificación que se fijan en el artículo siguiente, será considerado como susceptible de generar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será desautorizado.

11.5.4.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1. Para obtener licencia de edificación, los proyectos de cualquiera de las actuaciones permitidas deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:
- a) En el caso de las casetas de aperos, se estará a lo dispuesto para este tipo de obras en los suelos del Tipo III.
 - b) En el caso de cobertizos y naves para el ganado, se estará asimismo a lo dispuesto para los suelos del Tipo III
 - c) En el caso de balsas y estanques para riego, así como de casetas para motores, los proyectos o croquis deberán armonizar con el entorno.
 - d) En el caso de viviendas anejas a la explotación, se estará a lo dispuesto para edificios recreativos públicos descritos en los suelos de máxima protección (TIPO I), si bien en este caso la superficie máxima edificable podrá ser de 200 m², en dos plantas, con una altura máxima desde el suelo al arranque de la cubierta de 6,50 metros.
 - e) Para el resto de naves e instalaciones anejas, la superficie máxima edificable será de 500 m², siempre con una ocupación máxima de parcela del 2%; debiendo mantener obligatoriamente el resto de la parcela un uso agrícola o ganadero, y buscando en las formas, volúmenes y materiales una adaptación al entorno; la altura máxima de las naves será de 6 metros, en una sola planta.
 - f) *Para instalaciones turísticas de nueva planta habrá una limitación de 300 m² de superficie edificable, en dos plantas y con una altura máxima desde el suelo al arranque de la cubierta de 6,50 metros.*
 - g) *Para rehabilitaciones de edificios existentes para estos usos (turísticos) se permitirá la recuperación total de los mismos y construcciones auxiliares separadas de la rehabilitada hasta una*

superficie ocupada de 400 m² incluyendo la edificación rehabilitada.

2. La parcela mínima para cualquiera de las actuaciones posibles recogidas en el punto anterior será de 2 Has; salvo en el caso de viviendas, en que la parcela mínima será de 3 Has.
3. *Usos turísticos: Para rehabilitaciones de edificaciones la parcela mínima será la existente, sin posibilidad de segregación. Deberá vincular a la misma la superficie de suelo necesaria para completar la superficie de 1,5 has establecida para la Unidad Rústica apta para la edificación en la LESOTEX.*
4. La distancia de una caseta de aperos a la más próxima existente será de 200 metros; en el caso de viviendas e instalaciones anejas a la explotación la distancia mínima a la más cercana ya existente será de 250 metros, en ambos casos.
5. *Para los usos recogidos en el artículo anterior, apartado 3.G) las condiciones de la edificación serán las siguientes:*
 - a) *Superficie edificaciones complementarias: 300 m².*
 - b) *Altura máxima de las edificaciones: 7 m.*
 - c) *Distancia a linderos: 10 m*
 - d) *Distancia a caminos y servidumbres: 25 metros.*
 - e) *Altura de los centros generadores (paneles): 7 m. sobre rasante.*
6. *Para los terrenos sobre los que es de aplicación esta modificación (apdo. 3.g) se podrán estudiar aprovechamientos complementarios y compatibles con el regadío manteniendo el uso agrario de éste. Para ello se solicitará de la Dirección General de Estructuras Agrarias la autorización de compatibilidad con el uso de regadío de las actuaciones que se pretendan llevar a cabo.*

Para emitir la misma han de remitirse a la Dirección General de Estructuras Agrarias (Servicio de Ordenación de Regadío) memoria descriptiva con planos de conjunto y detalle dimensionados o proyecto, si existe, de las actuaciones que se vayan a realizar, en las que se incluya un anejo o separata con la justificación de la compatibilidad de las actuaciones con el aprovechamiento de regadío de las tierras sobre las que se ubica.

11.5.4.4 TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

1. *Procede una tramitación del tipo TR4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura) en el caso de viviendas e instalaciones de turismo, y del tipo TR2 (normal) en todos los demás casos.*

2. La vigencia de la licencia será de 12 meses, prorrogable a criterio de la Corporación.
3. Además de la documentación que exige el Art. 3.6.4-III de estas N.U., los solicitantes de licencia en suelos del Tipo IV deberán aportar demostración suficiente de su calidad de agricultor cultivador directo, mediante fotocopia legalizada de su cartilla de afiliado al Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social u otros documentos que ofrezcan similar nivel de credibilidad a juicio de la Corporación.
4. *En cuanto a las licencias para la implantación de paneles fotovoltaicos se seguirá una tramitación del tipo TR4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura).*

11.5.5 ÁREAS DE BAJA PROTECCIÓN (TIPO V)

11.5.5.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1. Esta categoría de SNU comprende zonas de cultivo de secano. Estos suelos gozan de un cierto grado de protección en aras de su función productiva, y especialmente en lo que se refiere a la vegetación y al arbolado existente. Si bien son susceptibles de recibir usos más variados, por cuanto la productividad de los suelos no es tan alta como en el caso de los regadíos, ni las necesidades ambientales son de igual calibre que las precisadas en las áreas de sierra o periurbanas.
3. Aquéllas zonas de suelos de Tipo V que puedan transformarse en regadío, bien por iniciativa privada o por iniciativa pública pasarán a ser regidos por la normativa para Areas de Protección Productiva por Regadío (TIPO IV).
2. Se incluye dentro de este tipo la siguiente zona:
 - SNUC-1: Suelo No Urbanizable Común Genérico.
3. La delimitación de este ámbito se señala gráficamente en los Planos de Ordenación de la serie nº 1, a escala 1/10.000.

11.5.5.2 USOS PERMITIDOS

1. El uso prioritario de estos suelos será el cultivo, y el ganadero.

2. Si bien se recomienda la plantación de arbolado, preferentemente frutales, en lindes y márgenes de caminos, arroyos, canales y desagües, sólo se permitirá la repoblación forestal si se trata de especies distintas al eucaliptus.
3. Podrán autorizarse también los siguientes usos, en tanto en la solicitud de licencia queden plenamente justificados:
 - a) Todos los recogidos en el capítulo anterior para los suelos del Tipo IV
 - b) Podrán autorizarse asimismo la construcción de industrias transformadoras y almacenes e instalaciones destinados a prestar servicios al sector agropecuario, cuando éstos no puedan ubicarse en suelo urbano, debiendo justificarse fehacientemente este extremo.
 - c) Campamentos de turismo e instalaciones de utilidad pública.
4. Cualquier otro uso no recogido en el apartado anterior, o que de entre los recogidos no cumpla en el proyecto las condiciones de edificación que se fijan en el artículo siguiente, será considerado como susceptible de generar núcleo de población y en consecuencia queda prohibido.

11.5.5.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. Para los usos recogidos en el apartado 3.a) del artículo anterior será de aplicación lo dispuesto para los citados usos en los suelos del Tipo IV.
2. En el caso de industrias transformadoras y almacenes de servicio a la agricultura regirán las siguientes condiciones:
 - a) La parcela a ocupar deberá tener acceso directo a la viabilidad de dominio público, preferentemente a carreteras.
 - b) La parcela mínima será de 5.000 m., siempre que no proceda de segregación posterior a la aprobación de las NN.SS., las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.
 - c) La ocupación máxima de la edificación será del 20% de la parcela.
 - d) El volumen máximo edificado será de 6.500 metros cúbicos en el caso de los almacenes, y de 15.000 metros cúbicos en el caso de fábricas y otras construcciones.
 - e) La altura máxima de la edificación, exceptuando chimeneas, silos u otros elementos especiales, será de 9 metros en todos sus

- puntos para las fábricas, y de 9 metros en todos sus puntos para las fábricas, y de 6,50 metros al nacimiento de las cubiertas en el caso de los almacenes.
- f) La edificación se situará a no menos de 15 metros (salvo que exista una distancia preceptiva mayor por la legislación de carreteras u otras normativas aplicables al caso) de todos linderos.
 - g) Podrá autorizarse la construcción de una vivienda aneja en el caso de las fábricas, destinada al propietario o al vigilante, considerando que la superficie de esta vivienda computará a los efectos de la ocupación máxima permitida, y ateniéndose en cuanto a las condiciones del proyecto de vivienda a lo dictado para viviendas anejas a la explotación en los suelos del tipo IV.
 - h) Los movimientos de tierras no podrán dejar taludes sin forestar, no pudiendo asimismo separarse el perfil de los terrenos de los naturales en mas de 3 metros.
 - i) Las construcciones quedarán rodeadas por al menos dos hileras de árboles de crecimiento rápido.
 - j) El espacio de la parcela no ocupado por la edificación o los aparcamientos no podrá tener otro uso que el agrícola o la plantación forestal, exceptuándose la plantación de eucaliptus.
 - k) Las construcciones, si bien guardarán una disposición libre, deberán armonizar con el entorno; en ningún caso se perjudicará la fisonomía no se perturbarán las perspectivas paisajísticas del lugar.
 - l) En el caso de fábricas, los proyectos deberán contar con informe previo positivo de la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.
 - m) Se deberá asegurar la depuración de las aguas residuales por medios legalmente reconocidos, no autorizándose en ningún caso no los pozos ciegos, ni las inyecciones directas al subsuelo ni el vertido directo a cauces.
3. Las instalaciones de utilidad pública se regirán por lo dispuesto en el punto anterior. Los campamentos de turismo por lo dispuesto en la sección correspondiente.
 4. En todos los casos será inexcusable la conservación del arbolado existente en la parcela.
 5. Para el caso de viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, será de aplicación lo dispuesto para el desarrollo de núcleos rurales del tipo cortijos.

11.5.5.4 TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS

1. Procede una tramitación del Tipo TR4 (C.U.E.) para el caso de fábricas y almacenes de servicios al agricultor así como en el caso de viviendas anejas a la explotación e instalaciones de utilidad pública.
2. Procede una tramitación del Tipo TR2 (normal) en todos los demás casos autorizados.
3. Excepción hecha de instalaciones de utilidad pública, fábricas y almacenes de servicio al agricultor, en todos los demás casos los solicitantes de licencia deberán aportar demostración suficiente de su calidad de agricultor cultivador directo.

11.5.6 ÁREAS DE NÚCLEOS RURALES (TIPO VII).

11.5.6.1 GENERALIDADES

I. DEFINICIÓN, FINALIDAD Y TIPOS

- A. Con el objeto de facilitar una mejor protección del SNU, y atendiendo al reconocimiento y regulación explícita de prácticas tradicionales en la ocupación del espacio en la comarca, se recoge la posibilidad de desarrollo y consolidación de núcleos rurales.
- B. Se entiende como tales a los grupos de edificios en el medio rural utilizados para la residencia concentrada en régimen de diseminado, así como la ubicación aneja de ciertas instalaciones agrícolas.
- C. Los núcleos rurales en ningún caso tendrán consideración de suelo urbano, por cuanto su desarrollo se prevé al amparo de lo dispuesto en el artículo 44 del RG de la LS, en evitación precisamente de la posibilidad de surgimiento de núcleos de población.
- D. Se consideran dos tipos de núcleos rurales en Talayuela dentro de los existentes en Extremadura.
 1. Cortijos, que tienen la finalidad de regular el poblamiento diseminado en las grandes explotaciones agrícolas.
 2. Poblados Rurales de Regadío, que tienen la finalidad de regular el poblamiento diseminado en las pequeñas propiedades de área de regadíos de pequeña propiedad de la Vega del río Tiétar.
- E. Estos núcleos rurales se han incluido dentro de la siguiente zona:

- SNUC-2: Suelo No Urbanizable Común de Núcleos Rurales Tradicionales.

F. La delimitación de estos núcleos se señala gráficamente en los Planos de Ordenación de la serie nº 1, a escala 1/10.000.

II. VINCULACIONES Y SEGREGACIONES DE FINCAS

Aquellas superficies y fincas que, a tenor de lo dispuesto en los artículos siguientes, queden vinculadas a ciertas construcciones en núcleos rurales, recogerán forzosamente tal vinculación en el Registro de la Propiedad, mediante anotación al margen, a efectos de hacer saber en posibles transmisiones la situación de posible agotamiento de la capacidad edificatoria de la finca. Los Ayuntamientos harán figurar asimismo las vinculaciones en las correspondientes hojas catastrales.

11.5.6.2 DE LOS CORTIJOS

I. DEFINICIÓN Y DELIMITACION

Tendrán la consideración de cortijo aquellas agrupaciones de edificios, sea cual sea su forma, tamaño y ordenación interna, que, situadas dentro del perímetro de una explotación agropecuaria, estén unidas registralmente a la misma y, a tenor de lo dispuesto en el artículo 16.3 de la LRSOU, estén destinadas a explotaciones agrícolas y guarden relación con la naturaleza de la finca.

II. CONDICIONES DE LAS FINCAS

- A. Podrán desarrollarse edificaciones agrupadas en cortijo exclusivamente en aquellas fincas en las que se den al menos las siguientes circunstancias:
1. La finca constituirá una sola explotación
 2. La superficie mínima de la explotación ó será de 50 Has si se tratase de tierras de regadía; 150 Has si se tratase de tierras de labor secano y 250 Has en tierras ocupadas por monte alto o dehesa a pastos.
 3. Deberá contar con camino de acceso en buenas condiciones de tránsito para el tráfico rodado, con un tipo de firma apto tanto en verano como en invierno.
 4. Contará con los servicios mínimos de agua potable (éste podrá darse con cisternas), saneamiento y tratamiento de aguas residuales (no autorizándose en ningún caso el uso de pozos ciegos, ni vertidos directos), y suministro eléctrico. Cuando el suministro eléctrico se obtenga de forma autónoma, deberá garantizarse que al menos las viviendas de los trabajadores permanentes disponen de la potencia y continuidad de abastecimiento necesarios para

atender a las necesidades de los electrodomésticos más usuales (lavadora, frigorífico, televisión, iluminación, etc.)

III. CONSTRUCCIONES POSIBLES

- A. Podrán autorizarse los siguientes tipos de construcciones, siempre que se cumplan las condiciones fijadas en los artículos siguientes:
1. Vivienda del propietario
 2. Vivienda para el capataz o encargado de la finca
 3. Viviendas para los guardas de la finca
 4. Viviendas para los trabajadores fijos
 5. Viviendas o alojamientos colectivos para los trabajadores temporeros
 6. Almacenes y otras dependencias agropecuarias.

IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- A. Las edificaciones destinadas a vivienda deberán situarse en núcleo, manteniendo una distancia mínima de separación entre las mismas de 15 metros, y una distancia máxima de 25 metros.
- B. En el caso de las viviendas para guardas, podrán situarse fuera del núcleo, en cualesquiera otros puntos de la finca, siempre que la parcela en cuestión sea de las vinculadas registralmente al cortijo, a efectos de lo dispuesto en estas N.U.
- C. En el caso de las dependencias ganaderas, y cuando no se trate de un cortijo cerrado según la tipología tradicional de la zona, la distancia mínima a la vivienda más cercana será de 100 metros, buscándose una ubicación fuera de los vientos dominantes.
- D. Cualquiera de las construcciones deberá situarse a una distancia mínima, respecto de cualquiera de las lindes de la finca, de 30 metros.
- E. La distancia mínima a viales será de 5 metros cuando se trate de sendas propias de la finca; de 10 metros cuando se trate del camino principal de acceso al cortijo, o de otros caminos interfincas; y de 25 metros en el caso de carreteras o caminos vecinales que crucen por la finca.
- F. Salvo que esté rodeado de arbolado frondoso a menos de 50 metros de distancia, deberá plantarse en torno al núcleo de viviendas un anillo verde de al menos 20 metros de anchura, con árboles de especies frondosas.

V. DE LA VIVIENDA PRINCIPAL

- A. En el caso de la vivienda para los propietarios, podrá construirse una por cada 25 Has en regadío, y 100 Has en los demás casos, de finca vinculada al cortijo, hasta un máximo de 3 viviendas.
- B. La altura máxima de la edificación será de 7 metros desde el suelo al nacimiento de la cubierta, con un máximo de dos plantas.
- C. Podrá construirse un sótano o semisótano, siempre que éste no sobresalga en más de un metro de la rasante del suelo, y que la altura máxima fijada en 7 metros no sea alterada.
- D. La tipología se adaptará a las tradicionales de la zona.
- E. Los materiales serán los tradicionales de la zona; preferentemente teja roja árabe para la cubierta, piedra de la zona o encalado en los muros, y carpintería de madera. Queda expresamente prohibido el uso de teja negra, pizarra artificial o fibrocemento en las cubiertas, así como el uso de azulejo industrial no artístico en los muros.
- F. La superficie máxima edificable por vivienda será de 250 metros cuadrados.

VI. VIVIENDAS PARA GUARDAS Y ENCARGADOS

- A. Podrá construirse una vivienda como máximo para el capataz, así como una vivienda para cada guarda, con un máximo en el caso de viviendas para guardas de una vivienda por cada 200 Has, de finca vinculada al cortijo.
- B. Las condiciones mínimas de habitabilidad que habrán de cumplir las viviendas se atenderán a lo dispuesto para viviendas en suelo urbano en la Normativa del Planeamiento local respectivo vigente.
- C. La altura máxima de las edificaciones será de 4 metros, desde el suelo al nacimiento de la cubierta, en una sola planta.
- D. La tipología se adaptará a las formas tradicionales de la zona.
- E. Los materiales a utilizar serán: teja roja árabe en las cubiertas, piedra natural de la zona o enfoscado blanqueado en los muros, y carpintería de madera, aluminio lacado o PVC.
- F. La superficie máxima edificable por vivienda será de 150 metros cuadrados.
- G. Delante de las viviendas deberá extenderse una superficie pavimentada de al menos la misma longitud que la fachada, por un mínimo de 3 metros de fondo.

VII. VIVIENDAS PARA LOS TRABAJADORES

- A. Podrá construirse una vivienda en el caso de trabajadores fijos, o una plaza en el caso de alojamientos colectivos para trabajadores temporeros, por cada 20 Has de regadío, o por cada 100 Has en el caso de secano o la dehesa a pastos, de finca vinculada al cortijo.
- B. En cuanto a condiciones de habitabilidad, alturas, tipologías, superficie edificable y materiales se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.
- C. Podrán rehabilitarse las dependencias agrícolas para su utilización como viviendas o alojamientos colectivos para los trabajadores, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - 1. Deberá demostrarse en el proyecto técnico que las estructuras son aptas para soportar el nuevo uso.
 - 2. Sólo podrá utilizarse como vivienda la planta baja, pudiendo utilizar las plantas altas como graneros, siempre que las condiciones técnicas del edificio puedan permitirlo, o trasteros.
 - 3. Deberá desarrollarse un proyecto técnico de rehabilitación, visado por le Colegio Oficial, el cual cumplirá las condiciones de edificación fijadas en el punto 2.

VIII. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

- A. Cuando se trate de rehabilitación, reforma o construcción de un solo edificio, en un cortijo ya existente, se procederá a una tramitación del Tipo TR3 (especial).
- B. Cuando se trate de una operación que afecte a varios edificios de un cortijo ya existente, o bien en la construcción de un nuevo cortijo, se aplicará una tramitación del Tipo TR4 (Comisión de Urbanismo de Extremadura).
- C. En ambos casos, y además de la documentación que en suelo urbano se exige para actos equivalentes, se aportará certificación legalizada de haber realizado las vinculaciones consecuentes de superficie, en el Registro de la Propiedad.
- D. La vigencia de la licencia será la misma que para actos similares se fija en suelo urbano en la Normativa del planeamiento local de cada municipio.

11.5.6.3 DE LOS POBLADOS RURALES DE REGADIO

I. DEFINICION Y DELIMITACIÓN

- A. Se considera poblado rural de regadío a aquéllas agrupaciones de viviendas y dependencias agropecuarias que están vinculadas a explotaciones agrícolas cercanas, Entendiéndose que la capacidad edificatorio de dichas explotaciones se concentra en los poblados.
- B. Los poblados no podrán ser considerados a ningún efecto como suelo urbano, pero gozarán de las posibilidades de consolidación y ampliación que se recogen en este articulado.
- C. Tendrán inicialmente la consideración de áreas de núcleos rurales de regadío aquellas que se delimitan en los planos a escala 1:10.000 de usos del suelo en el término municipal.
- D. En tales áreas podrá delimitarse, previa redacción de un Plan Especial, cuantas agrupaciones se estimen necesarias, con una concreción de detalle mínima en la cartografía, de escala 1:2.000.
- E. Las agrupaciones o poblados recogidas en el punto anterior contará con un perímetro dentro del cual deberá concentrarse la edificabilidad de las fincas del entorno.

II. CONDICIONES DE LOS POBLADOS

- A. Las agrupaciones señaladas en el artículo anterior deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas para poder ser consideradas como poblados rurales:
 - 1. Cada vivienda, con o sin dependencias agrícolas estará vinculada registralmente a una superficie de tierra de cultivo de regadío de al menos 3 Has dentro de un radio inferior a 3 Kms.
 - 2. La parcela vinculada a la vivienda perderá toda capacidad edificatorio salvo en lo referido a pozos, balsas y casetas de aperos.
 - 3. Los propietarios de las viviendas deberán residir en ellas de forma continua al menos durante seis meses al año.
 - 4. Las viviendas deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad que se fijan en estas N.U. y contar con abastecimiento regular de agua potable, saneamiento (con prohibición expresa de pozos ciegos), suministro eléctrico y acceso rodado en buenas condiciones de pavimentación.

5. Contar con un área de arbolado dentro o en torno a la agrupación, y de libre acceso, con al menos diez pies de árbol por habitante.
- B. Podrán reutilizarse como viviendas las dependencias agrícolas existentes, en las mismas condiciones fijadas para ello en el caso de los cortijos, y respetando lo fijado en otros apartados de estas N.U.
- C. Podrán construirse dependencias agropecuarias en las mismas condiciones fijadas para los cortijos.
- D. Dentro del perímetro de los poblados podrán construirse industrias derivadas de los productos de la zona, en las condiciones fijadas para este tipo de actuaciones en suelo no urbanizable del Tipo V.

III. CONDICIONES DE LAS NUEVAS VIVIENDAS

- A. Podrán construirse nuevas viviendas, siempre que además de cumplirse las condiciones fijadas en el artículo anterior se atiendan los siguientes requisitos:
 1. El promotor y ocupante deberá demostrar su condición de agricultor directo, mediante certificado de afiliación al Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social.
 2. La distancia mínima a cualquier otra vivienda o dependencia será de 10 metros; de 10 metros a caminos rurales y de 25 metros a carreteras.
 3. La vivienda será unifamiliar
 4. La altura máxima será de 7 metros, del suelo al arranque de la cubierta, en dos plantas.
 5. El volumen máximo edificable será de 1.000 metros cúbicos.
 6. En cuanto a tipologías y materiales se estará a lo dispuesto para los cortijos.
 7. Deberán resolverse la evacuación y tratamiento de las aguas residuales por medios reconocidos, prohibiéndose expresamente la construcción de pozos ciegos y el vertidos directo a cauces; pudiendo agruparse entre varias viviendas para resolver conjuntamente este extremo.

11.5.6.4 DESARROLLO DE LOS NUCLEOS RURALES

I. TRANSFORMACIÓN DE CORTIJOS EN POBLADOS

Los núcleos rurales clasificados como cortijos podrán pasar a ser recalificados como poblados cuando se den todas las condiciones fijadas para estos últimos.

II. DESARROLLO DE LOS POBLADOS

- A. Los poblados rurales de regadío podrán llegar a transformarse en núcleos urbanos en determinadas circunstancias.
- B. Cuando el poblado cuente con más de 30 familias censadas y residentes de forma permanente, podrá iniciarse el trámite para su clasificación en Suelo Urbano mediante la modificación puntual de las Normas Subsidiarias a iniciativa del Ayuntamiento, realizada esta modificación se procederá a la redacción de un Plan Especial, éste será promovido por el Ayuntamiento bajo la supervisión de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Extremadura, que fije las condiciones y obras de infraestructura mediante las cuales el poblado pueda transformarse en suelo urbano.
- C. Promovidos por los Ayuntamientos, o la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la JE, podrán desarrollarse Planes Especiales que permitan, mediante la agrupación e interconexión de varios poblados, la creación de un núcleo urbano de mayor importancia.
- D. Los PE para el desarrollo de los poblados tendrán el mismo nivel de concreción y recogerán el tipo de determinaciones y cesiones propias de Plan Parcial.

11.5.7 AREAS DE PROTECCION Y RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS (TIPO VIII)

11.5.7.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1. Se han incluido en esta clase de suelo las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las diversas infraestructuras viarias, tendidos de alta tensión y el ferrocarril que discurren por el término, conforme a la legislación sectorial aplicable en cada caso.
2. Se incluye dentro de este tipo la siguiente zona:
 - SNUEP-3: Suelo No Urbanizable de Especial Protección y Reserva de Infraestructuras.
3. La delimitación de este ámbito se señala gráficamente en los Planos de Ordenación de la serie nº 1, a escala 1/10.000.

11.5.7.2 RÉGIMEN ESPECÍFICO

1. Sólo se autorizarán aquellos usos de promoción institucional que puedan desarrollarse al amparo de las NNSS.
2. Las condiciones específicas de protección aplicables en cada caso se derivan de la legislación sectorial correspondiente, a saber:
 - Ley 25/1988, de Carreteras del Estado y Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura. Se detalla su régimen específico en el artículo 8.5.4 de las presentes NNUU.
 - Ferrocarril: Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, y Reglamento para su Aplicación (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre). Se detalla su régimen específico en el capítulo 8.9 de las presentes NNUU.
 - Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968), complementada con la normativa de protección recogida en el artículo 7.2.9 de las presentes NNUU.

11.5.7.3 TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS

En todos los casos se seguirá una Tramitación del tipo TR3 (especial)