



DOCUMENTO N.º. 4

ORDENANZAS Y NORMAS

DOCUMENTO Nº. 3.- PLANOS



- Plano nº 1.- Situación.
- Plano nº 2.- Equipamiento y estructura urbanística actual.
- Plano nº 3.- Red de abastecimiento y distribución de agua potable.
- Plano nº 4.- Red de Saneamiento.
- Plano nº 5.- Redes de energía eléctrica y alumbrado público.
- Plano nº 6.- Red viaria.
- Plano nº 7.- Delimitación del Suelo Urbano.

DOCUMENTO Nº. 4.- ORDENANZAS Y NORMAS

- 4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES
 - 4.1.1.- Objeto y ámbito de aplicación.
 - 4.1.2.- Inspección urbanística.
- 4.2.- TERMINOLOGIA
- 4.3.- TRAMITACION DE LICENCIAS
 - 4.3.1.- Actos sujetos a licencia.
 - 4.3.2.- Competencias y procedimientos.
- 4.4.- CONDICIONES DE REGIMEN DE SUELO
 - 4.4.1.- Clasificación del suelo.
 - 4.4.2.- Limitaciones.
- 4.5.- TIPOLOGIA DE EDIFICACION
- 4.6.- CONDICIONES DE USO
- 4.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN
- 4.8.- ORDENANZAS DE EDIFICACION
- 4.9.- CONDICIONES HIGIENICO-SANTITARIAS.
- 4.10.- CONDICIONES ESTETICAS.

DOCUMENTO Nº. 5.- NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

5.1.- DEFINICION

5.2.- REGLAMENTACION DE LAS ACTUACIONES EN ESTE SUELO

- 5.2.1.- Actuaciones permitidas.
- 5.2.2.- Competencias y procedimientos.
- 5.2.3.- Condiciones de uso.
- 5.2.4.- Condiciones de parcelación.
- 5.2.5.- Condiciones de volumen.
- 5.2.6.- Condiciones higiénico-sanitarias.
- 5.2.7.- Condiciones estéticas y de composición.

5.3.- NUCLEO DE POBLACION.



4.- ORDENANZAS Y NORMAS

4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

4.1.1.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

Art. 1º.- Las presentes ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que regulen el proceso de la edificación, garantizando la posibilidad de que éste se lleve a cabo de forma armónica y coherente dentro del Proyecto de Delimitación propuesto para cuantos actos de edificación se realicen a partir de la fecha de aprobación definitiva de las mismas.

Art. 2º.- El ámbito de aplicación territorial de estas Ordenanzas se circunscribe a la totalidad del suelo delimitado como urbano, localizado en el documento gráfico correspondiente, el cual lo define por referencia a puntos perfectamente localizables y relacionados.

En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación (Ley del Suelo, Ley de Carreteras, Reglamentos de desarrollo de la Ley del Suelo, Normas Tecnológicas de la Edificación, etc...).

4.1.2.- INSPECCION URBANISTICA

Art. 3º.- La inspección urbanística se ejercerá por los órganos a que se refiere el Título sexto de la Ley del Suelo, dentro de sus respectivas competencias.

Especialmente corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para compro-



bar el cumplimiento de las condiciones exigibles (Art. 190 de la Ley del Suelo y de la Ley del Suelo de 1978) (10).



Si el Ayuntamiento mostrara negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas o incumpliera gravemente las obligaciones derivadas de la Ley del Suelo o de las presentes Ordenanzas se estará a lo dispuesto en los artículos 217.2 y 218 de la Ley del Suelo respecto a la transferencia de atribuciones a la Diputación Provincial o a la Comisión Provincial de Urbanismo.

De las infracciones que se cometan serán responsables los particulares y el Ayuntamiento en la extensión determinada por los artículos 223 y 224 de la Ley del Suelo.

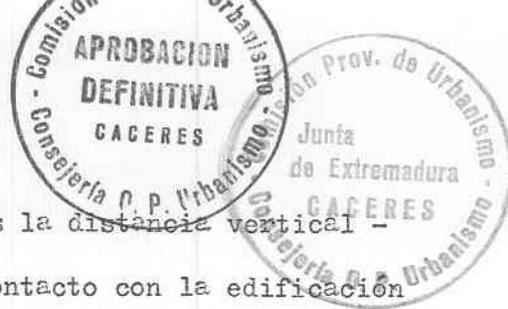
La consideración de las infracciones urbanísticas y la imposición de sanciones, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios a cargo de los responsables, se hará conforme a lo indicado en los artículos 225 a 231 de la Ley del Suelo y en los artículos 51 a 94 del Reglamento de Disciplina Urbanística (1).

4.2.- TERMINOLOGIA

A efectos de las presentes Ordenanzas y Normas, los conceptos que se utilizan tienen los significados que se expresan a continuación:

Art. 4º.- Alineaciones.- Son las líneas que delimitan y separan los Espacios libres exteriores de uso público (calles, vías, plazas, etc.) de las áreas edificables.

(1) "Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (Real Decreto 2187/1.978) de 23 de Junio, B.O.E. núm. 223 de 18 de Septiembre de 1.978).



Art. 5º.- Altura de edificación.- Es la distancia vertical desde la acera o, en su caso, desde el terreno en contacto con la edificación hasta la cara superior del forjado o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta.

Art. 6º.- Altura de planta.- Es la distancia existente entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos que delimitan dicha planta. En el caso de planta baja sin forjado inferior, la distancia se medirá desde la cara inferior de la solera o pavimento de la misma en contacto con el terreno.

Art. 7º.- Altura libre de planta.- Es la distancia vertical comprendida entre la cara superior del pavimento o suelo de una planta y la inferior del techo de la misma.

Art. 8º.- Distancia entre edificaciones.- Es la menor de las distancias existentes entre las fachadas de dos edificios, medidas perpendicularmente a dichas fachadas y desde cualquier punto de ambas.

Art. 9º.- Coefficiente de edificabilidad superficial.- Es la relación entre la máxima superficie que puede alcanzar la suma de las superficies de todas las plantas de un edificio (incluyendo las paredes exteriores) y la superficie de la parcela neta edificable. Se expresa en m^2/m^2 .

Art. 10º.- Coefficiente de edificabilidad cúbica.- Es la relación entre el máximo volumen que puede ocupar la edificación y la superficie de la parcela neta edificable. Se expresa en m^3/m^2 .

Art. 11.- Entreplanta.- Es la superficie de planta baja situada a nivel intermedio de la misma, permitiendo la utilización de los espacios

creados bajo y sobre ella. Podrá ejecutarse únicamente en el tipo de edificación "industrial" o en el caso de incluir dicha entreplanta en el número de plantas permitido. En ambos casos la altura libre por encima y por debajo de la misma no será inferior a 2,20 metros y su límite frontal quedará retranqueado del plano de fachada una distancia igual o superior a la altura libre total de la planta baja en que se localiza.

Art. 12.- Espacios libres interiores.- Son los constituidos por la superficie, continua o discontinua, de la parcela neta edificable, no ocupada por la edificación.

Art. 13.- Fondo máximo edificable.- Es el límite de la profundidad edificable de una parcela medida desde la fachada, en cualquiera de sus puntos y en dirección perpendicular a la misma. Fuera de dicho límite no se permite ningún tipo de construcción, ni siquiera los cuerpos o terrazas en voladizo, salvo las totalmente subterráneas (Sótanos).

Art. 14.- Manzana.- Es la unidad de división superficial definida por las alineaciones oficiales exteriores.

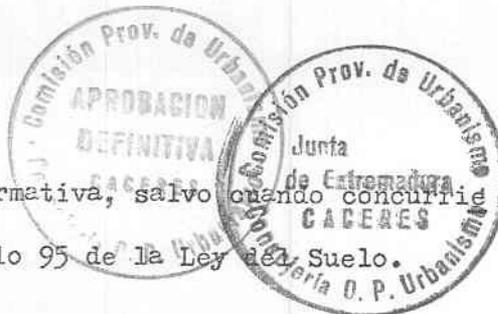
Art. 15.- Máxima ocupación de parcela.- Es el porcentaje máximo de la superficie de la parcela neta edificable que se autoriza ocupar en cada una de las plantas permitidas. En el cómputo de dichas superficies se incluirán los voladizos interiores, tanto abiertos como cerrados.

Art. 16.- Parcela.- Lote de terreno, apto o no para la edificación según el Planeamiento aprobado.

Art. 17.- Parcelación.- Es la división, simultánea o sucesiva, de terrenos en dos o más lotes. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos toda parcelación en la que los lotes resultantes incumplieran las condiciones



de parcela mínima señaladas en la presente normativa, salvo cuando concurren las circunstancias previstas en el artículo 95 de la Ley del Suelo.



Art. 18.- Parcela mínima.- Es la superficie de parcela neta edificable de dimensiones suficientes para su consideración como solar edificable.

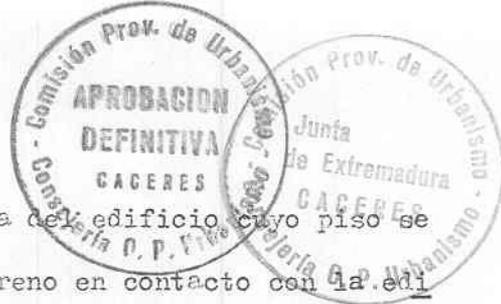
Art. 19.- Parcela neta edificable.- Es la superficie del solar o parcela comprendida dentro de las alineaciones.

Art. 20.- Patios abiertos.- Son los patios interiores de parcela que presentan uno o más lados abiertos a fachadas exteriores.

Art. 21.- Patio de manzana.- Es el espacio libre, incluido en la superficie de la manzana y delimitado por las alineaciones oficiales interiores de la misma. En ningún caso tendrán tal consideración los espacios interiores en los que no pueda inscribirse un círculo de dieciséis (16) metros de diámetro.

Art. 22.- Patio de parcela.- Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable, cuya superficie permita, como mínimo, la inscripción en su interior de un círculo de diámetro no inferior a la tercera parte de la altura del mayor de los paramentos que conforman el patio, - medida desde la rasante del pavimento del mismo hasta el límite de la coronación de dicho paramento, sin que en ningún caso el diámetro del círculo inscrito sea inferior a tres (3) metros.

Art. 23.- Perímetro urbano.- Es la línea que separa las dos clases de suelo (Urbano y No Urbanizable) en que se divide, en el presente Proyecto, el Término Municipal.



Art. 24.- Planta baja.- Es la planta del edificio cuyo piso se encuentra al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o, en general, no excediendo de un (1) metro por encima o por debajo de dicho nivel.

Art. 25.- Portal.- Es el local de un edificio desarrollado desde su acceso exterior hasta el núcleo interior de distribución. Su nivel de piso será el mismo anteriormente definido para planta baja.

Art. 26.- Rasante.- Es la cota vertical en cada punto de la alineación. A efectos de medición de la altura de la edificación, la rasante utilizada será la correspondiente al punto medio de la longitud de fachada correspondiente.

Art. 27.- Retranqueo de fachada.- Es la distancia, medida desde la alineación, desde la cual podrán o deberán alzarse las fachadas de las edificaciones.

Art. 28.- Retranqueo interior.- Es la distancia mínima que deben guardar las edificaciones, desde cualquier punto del perímetro de la parcela para el que no se defina un retranqueo de fachada, hasta el borde de aquella.

Art. 29.- Semisótano.- Es aquella planta de la edificación tal que la cara superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a un (1) metro, medida en cualquier punto de su perímetro. Su altura libre no será, en ningún caso, inferior a 2,20 metros.

Art. 30.- Sótano.- Es la totalidad o parte de la planta de edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de

la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.



Art. 31.- Superficie edificable.- Es la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad superficial máximo admitido para la parcela o solar, expresado en m^2/m^2 , por la superficie neta edificable de la misma, expresado en m^2 . La superficie total edificada sobre una parcela no será nunca superior a la superficie edificable de aquella.

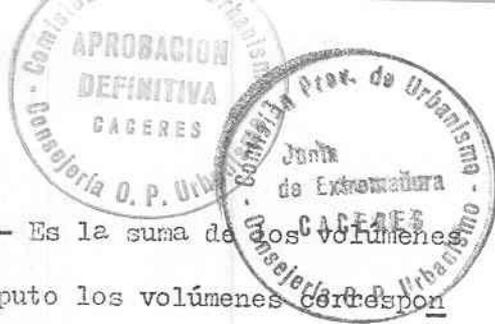
Art. 32.- Superficie edificada.- Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, incluyéndose en dicha superficie las terrazas, porches, voladizos y demás elementos análogos utilizables y cubiertos.

Art. 33.- Superficie total edificada.- Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de una construcción, excluyéndose de su cómputo los sótanos y semisótanos y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

Art. 34.- Volumen edificable.- Es el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad cúbica máximo admitido para la parcela o solar, expresado en m^3/m^2 , por la superficie neta edificable de la misma, expresada en m^2 .

El volumen total edificado sobre una parcela no será nunca superior al volumen edificable de la misma.

Art. 35.- Volumen edificado.- El volumen edificado en cada planta de un edificio es el resultado de multiplicar su altura de planta por la superficie edificada de la misma, con exclusión de balcones, porches y terrazas que presenten abiertos más de uno de sus lados.



Art. 36.- Volumen total edificado.- Es la suma de los volúmenes edificados en cada planta, excluyéndose en el cómputo los volúmenes correspondientes a sótanos, semisótanos y construcciones permitidas sobre la cubierta.

4.3.- TRAMITACION DE LICENCIAS

4.3.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Art. 37.- Estarán sujetos a licencia municipal los siguientes actos:

- a) Las parcelaciones y reparcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación objetiva del uso de los mismos, la demolición de construcciones y la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

- b) La modificación de elementos estructurales de los edificios aún sin modificar el aspecto exterior de los mismos y la colocación de andamios y vallado de solares.

4.3.2.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Art. 38.- La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

Art. 39.- Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada.

Art. 40.- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las presentes Ordenanzas y con la Ley del Suelo.



Art. 41.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley del Suelo, el procedimiento y condiciones de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la Legislación de Régimen Local (Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, de 17 de Junio de 1.955).

Art. 42.- Los actos de edificación y uso del suelo relacionado en el artículo 178 de la Ley del Suelo, efectuados sin licencia o sin ajustarse a las condiciones exigidas en las mismas, conllevarán la suspensión inmediata decretada por el Alcalde o el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, de oficio o a instancia del Delegado Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, según lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley del Suelo.

Art. 43.- En todo lo no consignado expresamente en los apartados anteriores se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos de Planeamiento y de Disciplina Urbanística.

4.4.- CONDICIONES DE REGIMEN DE SUELO.

4.4.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.

Art. 44.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 81 de la Ley del Suelo, mediante el presente Proyecto de Delimitación se clasifica el territorio del municipio en Suelo Urbano y Suelo no Urbanizable.

4.4.2.- LIMITACIONES.



Art. 45.- Constituyen el Suelo Urbano municipal los terrenos interiores a la línea continua de Delimitación reflejada en el Plano correspondiente de éste Proyecto.

Art. 46.- En Suelo Urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar edificable, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, estableciéndose como garantías exigibles a tal efecto las siguientes:

- 1º.- En la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometerá expresamente a la urbanización y edificación simultáneas, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del terreno de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- 2º.- Se prestará fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Art. 47.- Tendrán la condición de solar edificable los terrenos que cumplan las condiciones siguientes:

- a).- Estar incluidos en el Suelo que el presente Proyecto de Delimitación clasifica como URBANO.
- b).- Estar comprendido dentro de superficies edificables, es decir, no formar parte de vías o espacios públicos, zonas verdes o cualesquiera otras no susceptibles de edificación privada.
- c).- Parcelas mínimas.- Para nuevas parcelaciones las dimensiones exigidas serán:

- Superficie. 100 m2.
- Fachada. 6 m.
- Fondo. 15 m.



Serán también edificables aquellas parcelas que, sin tener las dimensiones mínimas, estén inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de este Proyecto de Delimitación de Suelo, siempre que en ellas pueda construirse una vivienda que cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad.

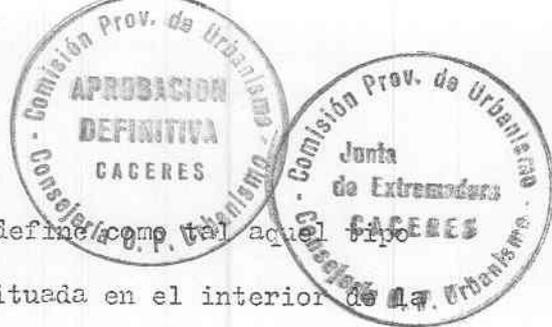
- d).- Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- e).- Contar con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, acceso rodado y encintado de aceras en la vía a que dé frente.

Art. 48.- Se considerará no edificable toda extensión de terreno, clasificado como suelo urbano, que no cumpla las condiciones del artículo anterior, por lo que podrá ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, según la legislación vigente.

Art. 49.- En las Zonas de Suelo Urbano colindantes con las carreteras o caminos vecinales existentes, deberán observarse las prescripciones de la Ley de Carreteras de 19 de Diciembre de 1.974. En cualquier caso, las construcciones que se proyecten en las inmediaciones de las vías públicas nacionales, regionales o provinciales, dentro de las zonas de "dominio público", "Servidumbre" o "Afección" de las mismas, precisará el informe favorable del Organismo competente, que se acompañará a la petición de licencia.

4.5.- TIPOLOGIA DE EDIFICACION.

Art. 50.- Se distinguen los siguientes tipos de edificación en las construcciones a realizar al amparo de la presente Normativa:



- a) Edificación aislada (A.S).- Se define como tal aquel tipo de edificación baja y exenta, situada en el interior de la parcela, típica de la vivienda unifamiliar y propia para el suelo no urbanizable.
- b) Manzana cerrada densa (M.D).- Es aquella edificación que - afectada únicamente por alineaciones, ocupa todo el solar en el frente de dichas alineaciones, disponiéndose, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación.
- c) Manzana con patio de manzana (M.M).- Corresponde al tipo - de la edificación, que afectada por alineaciones tanto exteriores como interiores, ocupa todo el solar en los frentes de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación, además del patio de manzana.
- d) Edificación Industrial (E.I).- Es el tipo de edificación - exenta y de una sola planta, tipo "nave" adecuado para establecimientos o instalaciones destinadas a industrias o almacenamiento.

4.6.- CONDICIONES DE USO

Art. 51.- A efectos de las presentes Ordenanzas se consideran los siguientes usos:

- a) Residencial: Comprende dos grupos:

- Vivienda multifamiliar.- Es aquella cuya edificación encierra acceso común para varias viviendas.



- Vivienda unifamiliar.- Es aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

b) Uso público y terciario. Se incluyen en este apartado los siguientes:

1.- Asistencial: Servicios públicos o privados; destinados a la prestación de asistencia social.

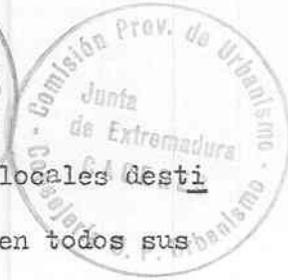
2.- Administrativo y oficinas: Se incluyen en este apartado los locales y/o edificios en que predominan las actividades administrativas y/o burocráticas, de carácter público o privado, los de Banca, despachos de profesionales, etc.

3.- Comercial: Corresponde a locales destinados a la compra venta al por menor o permuta de mercancías. Dichos locales cumplirán las siguientes condiciones:

1ª.- La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m².

2ª.- Dispondrán de un lavabo y un retrete por cada 100 m². o fracción edificados.

4.- Deportivo: Incluye locales, edificios y lugares destinados y acondicionados para el ejercicio y/o la enseñanza del deporte y la cultura física.



- 5.- Enseñanza: Corresponde a los edificios y locales destinados a la enseñanza, pública o privada, en todos sus niveles y especialidades.

- 6.- Socio-cultural: Comprende los edificios e instalaciones públicas o privadas, destinadas a reuniones colectivas y vida social con fines predominantemente culturales.

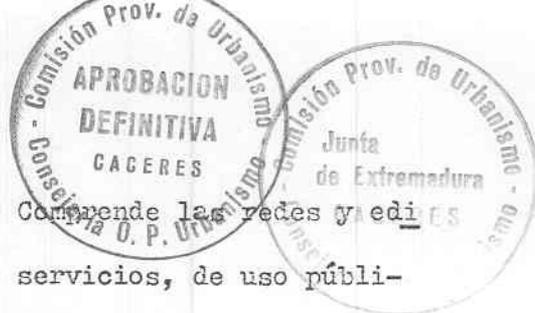
- 7.- Espectáculos: Comprende los locales destinados al público con fines de recreo, cultura y desarrollo de la vida de relación, como cines, teatros, salas, casinos, bailes, cafés, bares, etc...

- 8.- Recreo y expansión: Plazas, paseos, parques, jardines y demás espacios libres destinados al ocio y esparcimiento ciudadanos.

- 9.- Sanitario: Comprende los edificios destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

- 10.- Religioso: Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al culto y prácticas religiosas, públicas o privadas.

- 11.- Hostelería: Se incluyen en este apartado los edificios de alojamiento temporal de las personas, de carácter público. Deberán cumplir las condiciones que sean de aplicación de las fijadas en las condiciones de volumen e higiénico sanitarias (apartados 4.7 y 4.9) para las viviendas.



12.- Transportes y comunicaciones: Comprende las redes y edificios complementarios de los servicios, de uso público, de comunicación y transporte de viajeros o mercancías: Correos, Telégrafos, Teléfonos, ferrocarriles, - Autobuses, urbanos e interurbanos, etc...

c) Uso industrial. Se establecen los siguientes grados o categorías:

1º.- Artesanía y pequeñas industrias compatibles con vivienda, que comprende las actividades de artes u oficios y pequeñas industrias que pueden situarse en edificios destinados a uso residencial, o inmediatas a ellas, por no entrañar molestias. La potencia máxima a instalar será igual o inferior a 10 CV. y su nivel sonoro no sobrepasará los 50 db a una distancia de 10 mts.

2º.- Industria limpia, que es el grado correspondiente a aquellas industrias que por sus características y de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, es posible admitir en edificios exclusivos dentro de la zona urbana, no limitándose la potencia a instalar, pero condicionando su nivel sonoro máximo de forma análoga a lo establecido para el grado 1º. Los humos máximos permitidos serán de 0,5 gramos/m³. y sus vertidos de 10 miligramos/litro.

3º.- Industrias en general, que es la especificada de usos industriales incluidos en el Reglamento de Actividades Mo-



lestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de Industrias agropecuarias y de extracción, que por sus peculiares características deben localizarse fuera del núcleo urbano.

4.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 52.- Número de plantas. El número máximo de plantas que sobre la rasante podrá edificarse en los terrenos del suelo urbano municipal será de dos.

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

Art. 53.- Altura de edificación

Las alturas máximas de edificación autorizadas en la presente normativa serán las siguientes, según tipología de edificación y número de plantas permitidos:

- a) Edificaciones en manzana cerrada densa y manzana con patio de manzana:

<u>Número de plantas permitido</u>	<u>Altura máxima de edificación</u>
------------------------------------	-------------------------------------

2	7,50 metros
---	-------------

- b) Edificación aislada: 7,50 metros.
- c) Nave industrial: 7,50 metros.



Art. 54.- Altura de plantas

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

- Sótano y semisótano: Sin limitación.
- Planta baja: 4,25 metros.
- Plantas de piso: 3,25 metros.

Se exceptuarán de esta limitación las plantas de naves industriales limitadas únicamente en cuanto a su altura total de edificación.

Art. 55.- Construcciones por encima de la altura permitida

Por encima del número de plantas máximo autorizado solo se — permitirá la construcción de cajas de escaleras, chimeneas y dependencias — destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio, siem — pre que en su ejecución se observen las siguientes condiciones:

- 1ª.- La suma de las superficies ocupadas por los distintos — elementos no será superior al 10% de la superficie de la — parcela edificable, admitiéndose en cualquier caso una — superficie mínima de 20 m².
- 2ª.- La altura máxima de dichas construcciones no sobrepasará — la de 3,5 metros sobre la altura máxima de edificación — permitida.

Art. 56.- Edificabilidad



La superficie máxima a edificar sobre una parcela o polígono será la resultante de multiplicar la superficie neta edificable de las mismas por los coeficientes de edificabilidad siguientes:

- a) El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será - en general, y por cualquiera de las zonas calificadas, el resultante de las demás condiciones de altura, ocupación y tipología de edificación que se establece en estas Normas. En ningún caso dicho coeficiente será superior a 2 m²/m².
- b) El coeficiente de edificabilidad sobre polígono, manzana o núcleo a observar en los Estudios de Detalles que se redacten en desarrollo de estas Normas serán de 1,5 m²/m².

El coeficiente de edificabilidad de zona se aplicará sobre la superficie neta de cada polígono o manzana de que se trate, una vez deducidas las áreas correspondientes a los espacios públicos, colindantes o interiores, incluidas en las mismas.

4.8.- ORDENANZAS DE EDIFICACION

Art. 57.- Zonificación. Ordenanzas.- Debido a las características y a la estructura urbana del núcleo de población, no se zonifica el Suelo Urbano a efectos de usos del suelo, tipología de edificación autorizable - ni condiciones de volumen o de cualquier otro tipo a cumplir por las construcciones, imponiéndose únicamente las condiciones que deben satisfacer los distintos tipos de edificación que se autorizan, agrupadas en las siguientes Ordenanzas de Edificación:



- Ordenanza 1.- Edificación aislada (AS).
- Ordenanza 2.- Edificación en manzana cerrada densa (MD).
- Ordenanza 3.- Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (MI).
- Ordenanza 4.- Edificación industrial (EI).



ORDENANZA 1.- EDIFICACION AISLADA (AS)

- Máxima ocupación de parcela: 50 %
- Coeficiente de edificabilidad superficial: 0,75 m²/m².
- Nº de plantas/Altura máxima: 2 pl./7,50 m.
- Retranqueo de fachada: Igual a la altura de la edificación. Valor mínimo: 3 m.
- Retranqueo interior: Valor mínimo: 3 m.
- Se permitirán edificaciones en fila o adosadas a los linderos medianeros siempre que se presente compromiso fehaciente de acuerdo con el propietario colindante y con la condición de ser iguales los retranqueos de fachada de las edificaciones.
- Parcela mínima:
 - Longitud de fachada: 14 m.
 - Fondo: 20 m.
 - Superficie: 300 m².
- Cerramientos: La altura máxima será de 2,50 metros, a excepción de la fachada y laterales en la profundidad del retranqueo, donde no podrá superar un (1) metro, salvo con setos vegetales o protecciones diáfanas admisibles estéticamente.
- Usos permitidos: De los usos del suelo contemplados se autorizan:
 - Residencial: Sí
 - Público y terciario: Sí
 - Industrial 1ª categ.: Sí

- Industrial 2ª. categ. No
- Industrial 3ª. categ. No.

- Espacios libres: Deberán ajardinarse y arbolarse al menos en el 60% de su superficie.
- Condición adicional: Se exceptúan de los límites establecidos para la parcela mínima, las fincas que no puedan cumplirlos por estar ya edificadas o sus colindantes.



ORDENANZA 2.- EDIFICACION EN MANZANA CERRADA DENSA (MD)

- Máxima ocupación de parcela: 80%
- Nº de plantas/Altura máxima: 2 pl/7,50 m.
- Fondo máximo edificable: 20 m.
- Coeficientes de edificabilidad: Los resultados de las restantes condiciones de esta Ordenanza.
- Retranqueos: Podrán exigirse, cuando el Ayuntamiento lo considere conveniente para mejorar las condiciones de circulación y visibilidad de las vías públicas, retranqueos y chaflanes con la tramitación oportuna.
- Patio mínimo: Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a la tercera parte de la altura del mayor de los paramentos que conforman el patio, medida desde la rasante del pavimento del mismo hasta la coronación de dicho paramento, sin que en ningún caso el diámetro del círculo inscrito resulte inferior a 3 metros.
- Parcela mínima: La correspondiente a la definición de solar edificable. (art. 47).
- Usos permitidos: De los usos del suelo contemplados, se autorizan:
 - Residencial: Sí.
 - Público y terciario: Sí.
 - Industrial 1ª. categ. Sí.
 - Industrial 2ª. categ. No.
 - Industrial 3ª. categ. No.

- Condición adicional: En la planta baja de uso no residencial, la ocupación de la parcela podrá llegar al 100%, sin limitación del fondo edificable, siempre que se respeten las características tipológicas de la edificación.

En el caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo se podrá destinar a huerto familiar, almacén, etc... con un cerramiento mínimo de 3 metros.



ORDENANZA 3.- EDIFICACION EN MANZANA CON PATIO DE MANZANA (III)

- Máxima ocupación de parcela: 75%
- Nº de plantas/Altura máxima: 2 pl/7,50 m.
- Fondo máximo edificable (entre alineaciones exteriores e interiores). 18 m.
- Coeficientes de edificabilidad: los resultantes de las restantes condiciones de esta Ordenanza.
- Retranqueos: Podrán exigirse, cuando el Ayuntamiento lo considere conveniente para mejorar las condiciones de circulación y visibilidad de las vías públicas, retranqueos y chaflanes con la tramitación oportuna.
- Patio mínimo: La forma y dimensiones del patio de manzana serán tales que, en su interior pueda trazarse en planta un círculo inscrito de diámetro no inferior a 16 metros.
- Parcela mínima:
 - Longitud de fachada: 15 m.
 - Superficie: 500 m².
- Usos permitidos: De entre los usos contemplados, se autorizan los siguientes:

- Residencial:	Sí
- Público y terciario:	Sí
- Industrial 1ª. categ.	No
- Industrial 2ª. categ.	No
- Industrial 3ª. categ.	No

- Condición adicional: En el patio de manzana no se permitirán más construcciones que las subterráneas, destinadas a garaje - (aparcamiento, lavado y engrase única- mente), cubiertas al menos en un 70% de su superficie por una capa de tierra y ajardinamiento.
- Este tipo de edificación se permitirá, pre- via aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, que como mínimo deberá afectar a una manzana completa.



ORDENANZA 4.- EDIFICACION INDUSTRIAL (EI)

- Máxima ocupación de parcela: 60%
- Altura máxima: 7,50 m.
- Coeficiente de edificabilidad cúbica: 4,00 m³/m².
- Retranqueos: Tanto el retranqueo de fachada como los interiores habrán de ser iguales o superiores a la altura de la edificación, con un valor mínimo de 5 mts.
- Distancia entre edificaciones: valor mínimo: 6 m.
- Parcela mínima:
 - Longitud de fachada: 18m.
 - Fondo: 20 m.
 - Superficie: 450 m².
- Usos permitidos: De entre los usos del suelo contemplados, se autorizan los siguientes:

- Residencial:	No
- Público y Terciario:	No
- Industrial 1 ^a . categ.	No
- Industrial 2 ^a . categ.	Sí
- Industrial 3 ^a . categ,	No
- Condición adicional: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construïdos.
- Condición adicional-bis: Se permitirán viviendas destinadas al personal de vigilancia de las instalaciones, en planta baja y - cumpliendo las condiciones de volumen de esta Ordenanza, así como las higié- nico-sanitarias que sean de aplicación.

ORDENANZA 5.- ZONAS DEPORTIVAS

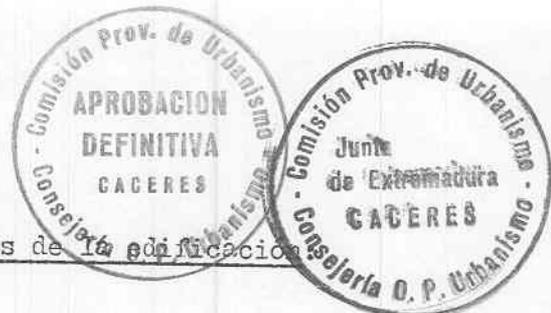


- Máxima ocupación de parcela: 15%
- Altura máxima: 6 mts.
- Coeficiente de edificabilidad cúbica: 0,30 m³/m².

- Usos permitidos: Únicamente edificaciones de uso deportivo o de servicio de las instalaciones de este carácter.

Se permitirán viviendas destinadas al personal de vigilancia de las instalaciones, en planta baja y cumpliéndose las condiciones de volumen contenidas en esta Ordenanza.

- Ambito de aplicación: Esta Ordenanza será de aplicación a la "Subzona C", - definida en el Plano Nº 7 ("Delimitación del Suelo Urbano") de los incluidos en este Proyecto.



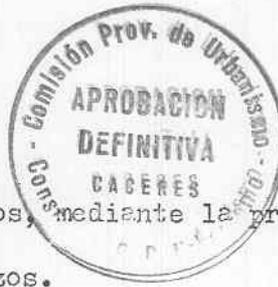
Art. 58.- Condiciones suplementarias de la edificación

- A) Alineaciones: Deberán mantenerse estrictamente las alineaciones fijadas en los planos del presente Proyecto, salvo modificaciones o definición de nuevas alineaciones mediante el oportuno estudio de Detalle.

- B) Medianerías: Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratadas como fachadas, quedando prohibida la impermeabilización de las mismas con materiales bituminosos en colores oscuros, a menos que estos queden recubiertos y blanqueados.

- C) Voladizos. Las clases y tipos de voladizos autorizados serán los siguientes:
 - 1.- En las edificaciones en manzana cerrada densa y manzana con patio de manzana solo se admiten miradores y balcones - sujetos a las siguientes limitaciones.
 - Los miradores autorizados en calles de ancho medio superior a 6 mts., y el fondo o saliente no será superior al 5% del ancho de la calle, con un mínimo en cualquier caso de 0,50 mts., y un máximo de un (1) metro.
 - Los balcones se permiten en todas las calles o espacios libres públicos, quedando limitado su fondo o saliente a un máximo de 0,50 mts., y su separación mínima a las medianeras colindantes igual a la longitud del saliente.

 - 2.- En los tipos de edificación aislada y de nave industrial no podrá ocuparse los espacios libres correspondientes a los



retranqueos mínimos exigidos, mediante la proyección de cualquier suerte de voladizos.

En cualquier caso, todos los voladizos autorizados, deberán situarse a una altura mínima de 3,50 metros sobre la rasante del acerado y quedarán remetidas un mínimo de 0,20 mts. de la arista exterior del bordillo.

4.9.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Art. 59.- Disposiciones generales:

1ª.- Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados en estas Ordenanzas y Normas cumplirán, además de las condiciones en ellas señaladas, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas se establecen en la Legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas, que les sean de aplicación.

2ª.- Las viviendas cumplirán lo dispuesto en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1.944 y disposiciones que complementen o sustituyan a la Orden anterior, ampliadas por las normas que, para las viviendas se establecen en los artículos siguientes.

Art. 60.- Viviendas interiores.- Se prohíbe el uso residencial en viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan al menos la tercera parte de su número total de piezas habitables con huecos, de superficie no inferior a la mínima exigida, que abran directamente a espacios libres públicos (calles, plazas, paseos, jardines, etc...), patios de manzana adyacentes o espacios abiertos.



Art. 61.- Condiciones de las piezas o habitaciones

- 1ª.- Toda vivienda destinada a residencia familiar se compondrá, como mínimo, de un dormitorio, estar-comedor, cocina y cuarto de aseo con baño o ducha, lavabo y retrete.
- 2ª.- Todas las piezas habitables de la vivienda, así como la cocina, tendrán iluminación y ventilación directa al exterior mediante huecos cuya superficie no sea inferior a $1/8$ de su superficie en planta.
- 3ª.- Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha se revestirán hasta una altura de 2,00 metros.

Art. 62.- Patios de ventilación e iluminación.- Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a las viviendas serán siempre abiertos, sin cubrir a ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón adecuados.

Art. 63.- Aislamiento.- En todo edificio destinado a vivienda, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelo mediante la adopción de tipos de construcción y materiales adecuados, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas y en evitación de pérdidas energéticas en locales calefactados, debiendo en cualquier caso, cumplir las disposiciones oficiales al respecto.



Art. 64.- Saneamiento.- Las aguas negras de las viviendas se recogerán mediante tuberías impermeables y ventiladas, para ser conducidas al exterior del inmueble, hasta la red pública de alcantarillado.

Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o materiales plásticos autorizados.

Será obligada la construcción de elementos que aseguren el perfecto saneamiento de los espacios libres de edificación.

Art. 65.- Los requisitos anteriores serán de aplicación, asimismo, para las obras de reforma de los edificios construidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas y Ordenanzas.

4.10.- CONDICIONES ESTETICAS

Art. 66.- Disposiciones generales

1ª.- La composición, fachada, huecos, volúmenes, materiales y sistemas de construcción se adaptarán a los dominantes en la localidad, según lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo, no autorizándose materiales que, por su calidad, textura o color, perjudiquen el ambiente y/o la composición urbana.

2ª.- El Ayuntamiento denegará la licencia a toda obra o instalación, de nueva planta o de reforma, cuya composición no esté en consonancia con su entorno.

Art. 67.- Condiciones de composición y materiales

1ª.- Tipología de la edificación: Dentro de los tipos permiti



dos por estas Ordenanzas y Normas, se mantendrá la tipología de edificación dominante en la zona del casco urbano en que se localiza la actuación y, a tal efecto, se considerarán además las características del entorno en cuanto a composición volumétrica, color, textura, etc.

2ª.- Las cubiertas serán preferiblemente inclinadas, con o sin sotabanco, y el elemento de cubrición de teja árabe o curva, prohibiéndose el empleo de fibrocemento y las placas traslúcidas salvo en edificios industriales. Asimismo, se prohíbe, en cubiertas planas, el acabado en material bituminoso o metálico. Todos los elementos que se construyan sobre la cubierta de las edificaciones (castilletes de escaleras, cajas de ascensores, depósitos de agua, chimeneas, etc.) deberán quedar integrados en la composición del edificio o situarse de manera que no sean visibles desde la vía pública.

Se prohíbe las cubiertas planas en las zonas del casco urbano actualmente consolidadas, permitiéndose únicamente en las de ensanche del mismo.

3ª.- Fachadas y medianerías: Las fachadas y medianerías visibles desde el exterior deberán ser homogéneas en los materiales empleados, color, textura y tratamiento integrado de la composición general.

Las fachadas exteriores de los edificios se pintarán a la cal o en otros tipos de pinturas similares, en tonos claros.

Los recercados, zócalos, cornisas o cualesquiera otros tipos de adornos o molduras podrán ir con labra-vista, chapados de piedra o con pintura de color, según el uso y costumbre tradicionales.



Se prohíbe, en general, el revestido de fachadas con azulejos, así como impermeabilizar con productos bituminosos de colores oscuros las medianerías visibles desde el exterior y la colocación de anuncios publicitarios en éstas, salvo autorización expresa del Ayuntamiento, - previa justificación de sus características y adecuación estética, ambiental y de composición.

4ª.- Cerrajería y carpintería.- La cerrajería exterior será - forjada o de fundición, recomendándose la carpintería de madera vista o para pintar. Se prohíbe el uso de carpintería de aluminio en huecos exteriores.

5ª.- Las anteriores condiciones son de obligado cumplimiento para las nuevas edificaciones que pudieran construirse y para las obras de reforma, renovación y/o mejora de elementos exteriores en las ya existentes.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las citadas condiciones a todas aquellas construcciones que, de forma notoria y relevante, estén en contraposición con las mismas, con grave alteración del orden estético y la composición general.

Art. 68.- Obras de reforma.- Se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio y, si se encontraran algunos ocultos, se procurará devolverlos a su antigua función, armonizándolos con los nuevos que sean precisos para la función origen y causa de la reforma.

Art. 69.- Demoliciones y reformas en edificios singulares.

Para los edificios declarados, o que pudieran declararse en el futuro, monumentos artísticos o de valor ambiental, se prohíben las actuaciones de reforma o demolición sin permiso de la Dirección General de Bellas Artes. En caso de reforma o restauración de los mismos, se atenderá al carácter del edificio y sus elementos deteriorados, devolviéndolos a su primitiva función y estado, utilizando mano de obra especializada y materiales de igual procedencia y calidad que los que se sustituyen o reparan. En todo caso, para la demolición de edificios que, sin ser monumentos histórico-artísticos, tengan cierto valor típico o histórico, propio o en relación con el conjunto, se consultará previamente, en todos los casos, con la Dirección General de Bellas Artes.

No se concederá licencia municipal de demolición o construcción de nuevas edificaciones ni de reforma de las existentes en las inmediaciones de monumentos, conjuntos histórico-artísticos o parajes pintorescos, ya declarados o para los que se haya incoado expediente para su declaración, sin aprobación previa del Proyecto por la Dirección General de Bellas Artes.

Art. 70.- Edificaciones de nueva planta.- Deberán ajustarse a los estilos tradicionales de la población, zona, calle o plaza, evitando las contradicciones de esta condición con la aplicación de las tendencias y métodos actuales de la arquitectura y la construcción.

Se mantendrá la armonía general de la calle o plaza en que se sitúen las nuevas edificaciones en desniveles, modulación, carácter y proporciones de huecos, materiales y color, tanto en fachadas como en cubiertas y zaguanes o partes visibles desde el exterior.

Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio singular, se hará de modo que no reste importancia al edificio principal, simplificando



si es preciso, su decoración exterior a fin de que resalte el monumento.



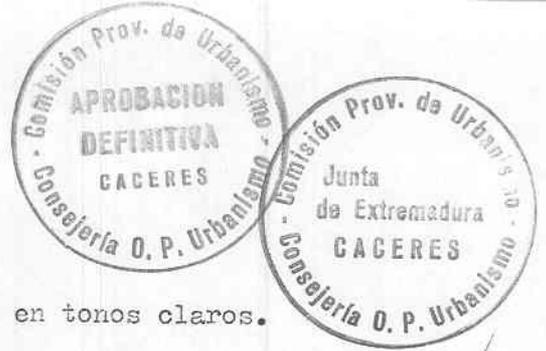
En general no se autorizarán reproducciones de edificios antiguos, ni de ninguno de sus elementos, excepto cuando se trate de traslado, por causa de fuerza mayor, de una fachada, portada u otros elementos originales.

Art. 71.- Conservación de valores arqueológicos.- Cuando se produzcan hallazgos de este tipo las licencias se considerarán extinguidas, debiendo interrumpirse las obras en el momento de producirse el hallazgo o sus indicios. Para la reanudación de las obras se precisará licencia especial del Ayuntamiento, la cual se otorgará, únicamente, tras los asesoramiento pertinentes y con las condiciones que de ellos se deriven.

Serán objeto de atención especial las obras de demolición o reforma de edificios que se realicen en terrenos en los que puedan presumirse hallazgos de interés.

Art. 72.- Protección de edificaciones singulares.- En las obras de nueva planta o de reforma que se realicen junto a los edificios a que se hace referencia en el apartado 1.10 de la Memoria Informativa de este Proyecto (Iglesia Parroquial y Convento de los Agustinos), las actuaciones sobre fachadas o cualesquiera otros paramentos exteriores visibles conjuntamente con las fachadas y/o paramentos exteriores de aquellas edificaciones desde cualquier espacio público o privado, deberán cumplirse -además del resto de la Normativa contenida en los artículos anteriores- las siguientes condiciones:

- Los materiales empleados serán:



- Piedra
- Pinturas a la cal o similares, en tonos claros.

- Se prohíbe, expresamente, el ladrillo visto como material exterior.

Estas condiciones son aplicables a los recintos "A" y "B" definidos según el criterio de visibilidad enunciado en el primer párrafo del presente artículo, y delimitados en el Plano Nº. 7. del presente Proyecto.



DOCUMENTO N.º. 5

NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

5.- NORMAS DE APLICACION EN SUELO NO URBANIZABLE



5.1.- DEFINICION

Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del Término Municipal no incluidos en el interior del perímetro que delimita el Suelo Urbano.

5.2.- REGLAMENTACION DE LAS ACTUACIONES EN ESTE SUELO

Para los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable serán de obligada observancia y cumplimiento, además de cuantas disposiciones legales le afecten (legislación agraria, de carreteras, de protección de cauces públicos, etc...) las normas y condiciones que se expresan en los apartados siguientes:

5.2.1.- ACTUACIONES PERMITIDAS

Solamente podrán realizarse construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que se ubiquen, y se ajusten, en su caso, a los planes o directrices del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las vías públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios destinados a vivienda familiar en lugares y condiciones que no permitan la formación de un núcleo de población.

5.2.2.- COMPETENCIAS Y PROCEDIMIENTOS

El otorgamiento de licencias para las actuaciones permitidas en este Suelo, corresponde en general al Ayuntamiento; para las construcciones



nes de utilidad pública o interés social o viviendas familiares, la licencia municipal deberá ir precedida de la correspondiente autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo u Organismo que pudiese subrogarse en sus competencias. El procedimiento para el otorgamiento de tales licencias será el siguiente:

1º.- Se iniciará mediante petición del interesado al Ayuntamiento, acompañando o haciendo constar los siguientes extremos y documentación:

- Nombre y apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.
- Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretende construir, reflejados en un plano de situación.
- Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, se acompañará justificación de estos extremos y de su necesidad de emplazamiento en el medio rural.
- En el caso de viviendas familiares, se justificará adecuadamente la imposibilidad de formación de núcleo de población.

2º.- El Ayuntamiento informará la petición y la elevará en el plazo de quince (15) días, a la Comisión Provincial de Urbanismo.

3º.- La Comisión Provincial de Urbanismo someterá el expediente a información pública durante quince (15) días, en la capital de la provincia.



4º.- Transcurrido el plazo anterior, se adoptará definitiva que proceda, valorándose -en dicha resolución- el interés público y/o la utilidad social de la edificación o instalación cuando dichos atributos no correspondan automáticamente por aplicación de la legislación específica, así como las razones que determinen la necesidad de emplazamiento en el medio rural. Si se trata de edificios destinados a vivienda familiar, habrán de valorarse las circunstancias en base a las que puede considerarse que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.

5º.- Aprobado el expediente por la Comisión Provincial de Urbanismo, el Ayuntamiento procederá a la expedición de la licencia municipal correspondiente.

5.2.3.- CONDICIONES DE USO

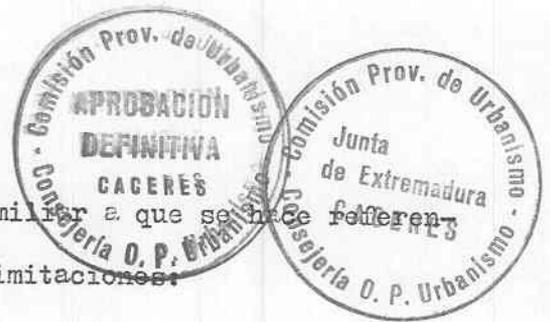
5.2.3.1.- USOS PERMITIDOS

En general el uso exclusivo a que se destinará este Suelo será el agrícola y pecuario, por lo que no podrán realizarse en el mismo otras - construcciones que las destinadas a explotaciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes, normas o directrices del Ministerio de Agricultura. Asimismo, se admitirán las construcciones destinadas o vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas que se desarrollen en esta clase de suelo.

5.2.3.2.- USOS LIMITADOS

No obstante lo indicado en el apartado anterior, podrán autorizarse con carácter excepcional y siguiendo el procedimiento descrito en el apartado 5.2.2., las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés

social y los edificios destinados a vivienda familiar a que se refiere el apartado 5.2.1., con las siguientes limitaciones:

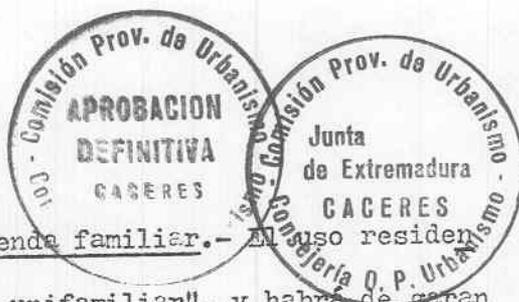


1ª.- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.- En principio tendrán tal consideración las industrias de tercera categoría, definidas en este Proyecto, que se hayan acogido a los Decretos de Preferente Localización Industrial o Minera, así como aquellas otras edificaciones e instalaciones cuya utilidad o interés venga atribuido por aplicación de la legislación específica.

Asimismo, podrán ser objeto de esta consideración las industrias que posean características especiales, a juicio del Ministerio de Industria y Energía, por requerir una localización condicionada a las materias primas a utilizar o a los servicios, así como aquellas que, por las circunstancias concurrentes y por la importancia de las empresas, puedan resolver por sí mismas los accesos y comunicaciones, los servicios de abastecimiento de agua potable y/o industrial, evacuación de residuos, suministro de energía y los problemas residenciales de su población trabajadora. En todos los casos será preceptivo el informe vinculante de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Finalmente, podrán considerarse incluidas en este apartado - aquellas otras industrias e instalaciones que supongan tal beneficio por la creación de puestos de trabajo, importancia de las inversiones o impacto generador de industrias subsidiarias que, previo informe vinculante de la Comisión Provincial de Urbanismo y con las condiciones y/o restricciones que dicho Organismo considere oportunas, sea aconsejable su autorización e instalación o implantación.

En cualquier caso, habrá de justificarse debidamente la necesidad de emplazamiento rural de las edificaciones e instalaciones.



2ª.- Edificios destinados a vivienda familiar.- El uso residen

cial queda restringido a la categoría "vivienda unifamiliar", y habrá de garan
tizarse, para su autorización, la imposibilidad de formación de núcleo de po
blación, según la definición que de éste se hace en el apartado 5.3. de este -
Proyecto.

5.2.3.3.- USOS PROHIBIDOS

Se prohíbe la implantación en el Suelo No Urbanizable de los
siguientes usos y categorías:

- Residencial: vivienda multifamiliar.
- Servicios: Administrativo, oficinas y comercial.
- Industria: 1ª y 2ª categorías.

No obstante lo anterior, la Comisión Provincial de Urbanismo
podrá autorizar la implantación de los usos anteriores en suelo no urbaniza
ble siempre que se justifique plenamente su compatibilidad con los usos exis
tentes en el entorno, así como la imposibilidad de su ubicación en otro medio
distinto del rural.

5.2.4.- CONDICIONES DE PARCELACION

5,2.4.1.- PARCELA MINIMA

A efectos de las actuaciones sobre este suelo, se establece -
como parcela mínima, aquella cuya superficie alcanza los siguientes valores:

Secano	2,50 hectáreas.
Regadio	0,25 "



No obstante lo anterior, se establece con carácter excepcional para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en ésta clase de suelo, una superficie mínima de parcela de 2.500 m²., sea cual fuere el tipo de suelo (secano o regadío) en que se sitúe la actuación.

El carácter excepcional a que se refiere el párrafo anterior deberá ser apreciado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

5.2.4.2.- INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.

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

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

- a).- Tener una extensión igual o inferior a la definida como "parcela mínima" en el apartado anterior, salvo que los lotes resultantes de la división se adquiriesen simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- b).- Tener una extensión superficial inferior al doble de la definida como "parcela mínima" en el apartado anterior, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin indicado en el apartado a) anterior.
- c).- Las parcelas edificadas en una proporción de volumen o superficie, en relación con su área, cuando se haya construido el correspondiente a la superficie total de la parcela o, en el supuesto de que se hubiere edificado en proporción me-



nor, serán también indivisibles salvo que la porción de terreno en el caso se segregue a los fines señalados en el apartado a) anterior.

5.2.5.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

5.2.5.1.- SITUACION Y CARACTER DE LOS EDIFICIOS.

Las construcciones que se realicen en este suelo serán - adecuadas a su condición aislada, señalándose a tal efecto una separación mínima de los linderos de la parcela de seis (6) metros.

5.2.5.2.- OCUPACION.

La máxima ocupación de la parcela por la edificación será de 200 metros cuadrados para las construcciones destinadas a vivienda y del 15% para edificaciones o instalaciones de tipo "nave industrial".

5.2.5.3.- TIPOLOGIA.

Los tipos a que habrán de atenerse las edificaciones que se construyan en el Suelo No Urbanizable serán, según el objeto de la actuación, los siguientes:

- a).- Para vivienda familiar se prescribe con carácter único el tipo de edificación aislada (AS).
- b).- Para las edificaciones de utilidad pública o interés social se admitirán los tipos de edificación aislada e industrial, con la condición de que la distancia desde los

cuerpos de edificación hasta los linderos de la parcela no sean inferiores a ocho (8) metros.



5.2.5.4.- NUMERO DE PLANTAS

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

- Edificación aislada: dos (2) plantas.
- Edificación industrial: una (1) planta, con posibilidad de entreplanta siempre que la altura libre por encima y por debajo de la misma no sea inferior a 2,20 metros y su límite frontal quede retranqueado del plano de fachada una distancia no inferior a la altura libre total de la planta en que se localiza.

5.2.5.5.- ALTURA DE EDIFICACION

Las máximas alturas de edificación que se autorizan, según el tipo de edificación, son las siguientes:

- Edificación aislada: 7,50 metros.
- Edificación industrial: 10,50 metros.

5.2.5.6.- ALTURA DE PLANTA

Dada la variedad de las construcciones a edificar en esta clase de suelo, no se limitan las alturas de las distintas plantas, quedando restringidas únicamente por la altura de la edificación señalada en el apartado 5.2.5.5. anterior.

5.2.5.7.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SUPERFICIAL



Los valores máximos de este coeficiente serán los siguientes:

- Edificaciones destinadas a vivienda familiar: 0,20 m²/m².
- Edificaciones de utilidad pública o interés social: 0,30 m²/m².

5.2.6.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

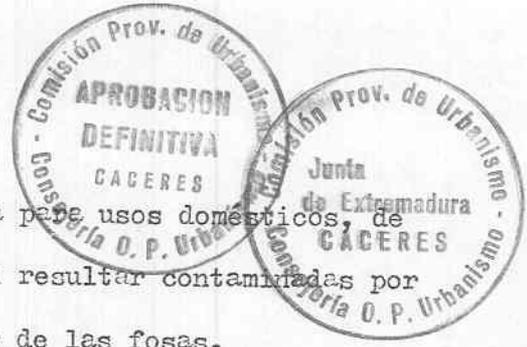
5.2.6.1.- DISPOSICIONES GENERALES

1ª.- Todas las edificaciones que se construyan en Suelo No Urbanizable cumplirán, además de las condiciones señaladas en estas Normas, todas y cada una de las determinaciones que, sobre las mismas, se establecen o puedan establecerse en el futuro, en la Legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas, que les sean de aplicación.

2ª.- Las edificaciones destinadas a vivienda familiar se atendrán a lo dispuesto en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de Febrero de 1.944 y disposiciones que complementen o sustituyan a la orden anterior, debiendo cumplir además las normas que, respecto a las condiciones de las piezas, patios, saneamiento y aislamiento, se establecen para el Suelo - Urbano en este Proyecto de Delimitación.

3ª.- En particular, y por lo que se refiere al saneamiento, - deberán respetarse las determinaciones que, sobre fosas sépticas y vertidos, se expresan a continuación:

- a) Fosas sépticas: En el caso de adoptar esta solución para - las aguas residuales, deberá localizarse la fosa lejos de



los lugares de captación de agua para usos domésticos, de forma que dichas aguas no puedan resultar contaminadas por los efluentes que pudieran emanar de las fosas.

- b) Vertidos: Cuando el efluente de aguas residuales vierta a alguna vagüada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración, siendo preceptivo - acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, con el expediente aprobado y el Proyecto de Depuración ajustado a las condiciones que imponga dicho Organismo.

5.2.7.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

1ª.- En los lugares de paisaje abierto y natural, así como en las inmediaciones de carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa o altura de los edificios, muros, tapias, o cerrres, ni la instalación de otros elementos cualesquiera, limite el campo visual para la contemplación del paisaje, rompan o desfiguren su armoní y perspectiva.

2ª.- Las construcciones en lugares inmediatos a edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, deberán armonizar con los mismos.

3ª.- En lo que se refiere a las condiciones de composición y materiales, se seguirán en general los criterios expresados para el Suelo Urbano en el apartado 4.9 de este Proyecto de Delimitación, recomendándose especialmente, el mantenimiento de la tipología y características tradicionales de la edificación.

En todo caso, los materiales utilizados en cubiertas y fachadas entonarán en color y textura, con el paisaje y las construcciones próximas.

5.3.- NUCLEO DE POBLACION



Se define el Núcleo de Población, a los efectos de estas normas, la agrupación de edificaciones destinadas a vivienda familiar, en número igual o superior a diez (10) viviendas incluíbles en un círculo de doscientos (200) metros de radio con centro en la más interior de las edificaciones agrupadas, en la que concurran una o varias de las siguientes condiciones:

- Distancia media entre edificaciones de la agrupación inferiores a treinta (30) metros.
- Densidad de población superior a una (1) familia/hectárea en terrenos de secano y a cuatro (4) familias/hectáreas en los de regadío.
- Densidad edificatoria superior a diez (10) metros cuadrados - construídos por cada cien (100) metros cuadrados de terreno vinculado a la agrupación.
- Distancia mínima desde los límites de la agrupación a los servicios municipales de infraestructura o al núcleo de población más próximo inferior a quinientos (500) metros.
- Dotación de servicios comunes a la agrupación superior a los de acceso rodado, abastecimiento de energía eléctrica y, en su caso, telefonía.

Badajoz, Diciembre de 1.984

INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS:

Francisco J. Bigeriego M. de Saavedra

Antonio Camacho Lesmes

Federico Moreno Cascón