

DOCUMENTO IV.-

4.- ORDENANZAS Y NORMAS.-

I N D I C E.-

CAPITULO I.- FINES, OBJETIVOS Y EFECTOS.- (pag 21)

- 1.- Fines y Objetivos(pag 21)
- 2.- Ambito de aplicacion (pag 21)
- 3.- Caracter (Pag 21)
- 4.- Efectos (Pag 21)
- 5.- Vigencia y revision (pag, 22)

CAPITULO II.- NORMAS PARA REDACCION DE PROYECTOS PREVIOS A LOS DE EDIFICACION.- (pag 23)

- 1.- Redaccion y contenido de los Estudios de Detalle(pag23)
 - 1.1.- Objeto (pag 23)
 - 1.2.- Tramitacion (pag 23) -
 - 1.3.- Contenido (Pag 23)
 - 1.4.- Ambito de planeamiento (pag 23)
 - 1.5.- Condiciones y limitaciones (pag 24)
- 2.- Redacción y contenido de los proyectos de urbanización de obras ordinarias.- (pag 24)
 - 2.1.- Objeto (pag 24)
 - 2.2.- Tramitacion (pag 24)
 - 2.3.- Contenido (pag 25)
 - 2.4.- Condiciones y garantías (pag 25)
 - 2.5.- Abastecimiento de agua (pag 25)
 - 2.6.- Evacuacion de residuales y pluviales (pag 26)
 - 2.7.- Suministro de energia electrica (pag 26)
 - 2.8.- Alumbrado (pag 26)
 - 2.9.- Pavimentacion (pag 28)
 - 2.10.- Plantaciones (pag 29)

DOCUMENTO IV.-

4.- ORDENANZAS Y NORMAS.-

I N D I C E.-

CAPITULO I.- FINES, OBJETIVOS Y EFECTOS.- (pag 21)

- 1.- Fines y Objetivos(pag 21)
- 2.- Ambito de aplicacion (pag 21)
- 3.- Caracter (Pag 21)
- 4.- Efectos (Pag 21)
- 5.- Vigencia y revision (pag, 22)

CAPITULO II.- NORMAS PARA REDACCION DE PROYECTOS PREVIOS A LOS DE EDIFICACION.- (pag 23)

- 1.- Redaccion y contenido de los Estudios de Detalle(pag23)
 - 1.1.- Objeto (pag 23)
 - 1.2.- Tramitacion (pag 23) -
 - 1.3.- Contenido (Pag 23)
 - 1.4.- Ambito de planeamiento (pag 23)
 - 1.5.- Condiciones y limitaciones (pag 24)
- 2.- Redacción y contenido de los proyectos de urbanización de obras ordinarias.- (pag 24)
 - 2.1.- Objeto (pag 24)
 - 2.2.- Tramitacion (pag 24)
 - 2.3.- Contenido (pag 25)
 - 2.4.- Condiciones y garantías (pag 25)
 - 2.5.- Abastecimiento de agua (pag 25)
 - 2.6.- Evacuacion de residuales y pluviales (pag 26)
 - 2.7.- Suministro de energia electrica (pag 26)
 - 2.8.- Alumbrado (pag 26)
 - 2.9.- Pavimentacion (pag 28)
 - 2.10.- Plantaciones (pag 29)

- 2.11.- Documentacion (pag 29)
- 2.12.- Compromisos (pag 29)
- 3.- Parcelaciones (pag 30)
 - 3.1.- Definicion (pag 30)
 - 3.2.- Ambito de aplicacion (pag 30)
 - 3.3.- Procedimiento (pag 30)
 - 3.4.- Parcela minima (pag 30)
 - 3.5.- Prohibiciones (pag 31)
- 4.- Reparcelaciones (pag 31)
 - 4.1.- Definicion (pag. 31)
 - 4.2.- Procedimiento (pag 31)
 - 4.3.- Ambito de aplicacion (pag 31)
 - 4.4.- Suspension de licencias (pag 32)

CAPITULO III.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y LICENCIAS (pag 33)

- 1.- Ejercicio de la facultad de edificar (pag 33)
- 2.- Proyecto y dirección facultativa (pag 36)
- 3.- Pagos de derecho (pag 36)
- 4.- Solicitud (pag 36)
- 5.- Incumplimiento de las condiciones de la licencia.
Obras sin licencia (pag 37)
- 6.- Alcance de la licencia (pag 40)
- 7.- Limitaciones del derecho de propiedad (pag 40)
- 8.- Actos sujetos a licencia (pag 41)
- 9.- Competencia y procedimiento (pag 42)
- 10.- Informes tecnico y juridico (pag 42)
- 11.- Otorgamiento (pag 42)
- 12.- Caducidad (Pag 43)
- 13.- Variacion del proyecto (Pag 43)
- 14.- Licencia de ocupacion (Pag 43)
- 15.- Licencia apertura de Industria (pag 43)
- 16.- Obras oficiales (pag 44)
- 17.- Documentacion para la solicitud de Licencia de
Obra (pag 44)
- 18.- Documentacion y tramitacion de licencia de obra
de reforma o ampliacion (pag 44)

- 19.- Definición de obras de reforma parcial (pag 45)
- 20.- Documentación para la solicitud de Licencia de las obras menores (pag 45)
- 21.- Especificaciones generales (pag 45)

CAPITULO IV.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION (pag 46)

- 1.- Definiciones generales para la edificación (pag 46)
 - 1.1.- Solar (pag 46)
 - 1.2.- Alineaciones oficiales (pag 46)
 - 1.3.- Alineaciones actuales (pag 46)
 - 1.4.- Finca fuera de línea (pag 46)
 - 1.5.- Finca remetida (pag 47)
 - 1.6.- Parcela edificable (pag 47)
 - 1.7.- Retranqueo (pag 47)
 - 1.8.- Rasantes oficiales (pag 47)
 - 1.9.- Rasantes actuales (pag 47)
 - 1.10.- Línea de la edificación (pag 47)
 - 1.11.- Altura de la edificación (pag 47)
 - 1.12.- Altura de pisos.- (pag 48)
 - 1.13.- Altura libre de pisos (pag 48)
 - 1.14.- Superficie ocupada (pag 48)
 - 1.15.- Superficie edificada (pag 48)
 - 1.16.- Superficie máxima edificable (pag 48)
 - 1.17.- Superficie total edificada (pag 48)
 - 1.18.- Espacio libre (pag 48)
 - 1.19.- Patio de manzana (pag 48)
 - 1.20.- patio de parcela (pag 49)
 - 1.21.- Pieza habitable (pag 49)
 - 1.22.- Planta Baja (pag 49)
 - 1.23.- Portal (pag 49)
 - 1.24.- Sotanos y semisotanos (pag 49)
 - 1.25.- Edificios exentos (pag 49)
 - 1.26.- Usos permitidos (pag 50)
 - 1.27.- usos prohibidos (pag 50)
 - 1.28.- Edificio exclusivo (pag 50)
 - 1.29.- Edificios e instalaciones fuera de ordenación (pag 50)

- 2.- Condiciones generales de volumen (pag 50)
 - 2.1.- Disposiciones generales (pag 50)
 - 2.2.- Alturas (pag 51)
 - 2.3.- Alturas mínimas (pag 51)
 - 2.4.- Construcciones por encima de la altura
(cornisa) (pag 51)
 - 2.5.- Altura libre de plantas (pag 52)
 - 2.6.- Alineaciones (pag 52)
 - 2.7.- Rasantes (pag 52)
 - 2.8.- Edificaciones en esquina (pag 53)
 - 2.9.- Calles en pendiente (pag 53)
 - 2.10.- Computo de plantas (pag 53)
 - 2.11.- Fondo edificable (pag 54)
 - 2.12.- Paramentos al descubierto (pag 54)
 - 2.13.- Edificabilidad (pag 54)
 - 2.14.- Patios de parcela (pag 55)
 - 2.15.- patios mancomunados (pag 56)
 - 2.16.- Chimeneas de ventilacion (pag 56)
 - 2.17.- Condiciones de los locales (pag 58)
 - 2.18.- Portales (pag 58)
 - 2.19.- Escaleras (pag 58)
 - 2.20.- Cuerpos volados sobre espacios publicos
(pag 59)
 - 2.21.- Portadas, escaparates y vitrinas (pag 60)
 - 2.22.- Cerramientos (pag 60)
 - 2.23.- Superficies mínimas de las habitaciones
(pag 61)
 - 2.24.- Instalaciones mínimas (pag 62)
 - 2.25.- Programa mínimo sanitario (pag 62)
 - 2.26.- Saneamiento (pag 62)
 - 2.27.- Protecciones (pag 63)
 - 2.28.- Aislamientos (pag 63)
- 3.- Condiciones generales de Usos (pag 64)
 - 3.1.- Clases (pag 64)
 - 3.2.- Simultaneidad de usos (pag 64)
 - 3.3.- Usos compatibles (pag 64)

4.- Condiciones Generales Esteticas (pag 69)

4.1.- Edificios de nueva planta (pag 69)

4.2.- Tejados (pag 69)

4.3.- Huecos (pag 69) .

4.4.- Medianerias (pag 69)

4.5.- Revocos (pag 70)

4.6.- Establecimientos comerciales, rotulos y
anuncios (pag 70) .

DOCUMENTO V.-

5.- NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE (pag

- 1.- Delimitacion (pag 71)
- 2.- Limitaciones (pag 71)
 - 2.1.- Según Ley del Suelo (pag 71)
 - 2.2.- Según las Normas Subsidiarias Municipales de planeamiento de ambito provincial (pag. 71)
 - 2.3.- Según la Ley de Carreteras (pag 72)
 - 2.4.- Proteccion de aguas (pag 73)
 - 2.4.1.- Proteccion de aguas para abastecimiento publico y privado (pag 73)
 - 2.4.2.- Proteccion de aguas en relacion con los vertidos industriales (pag 74)
 - 2.5.- Contaminacion atmosferica, Industrias peligrosas, insalubres o nocivas (pag 75)
 - 2.6.- Proteccion de los ecosistemas y el paisaje disposiciones generales (pag 75)
 - 2.7.- Silos para cereales y depositos de agua (pag 75)
 - 2.8.- Edificacion (pag 76)
 - 2.9.- Basureros y estercoleros (pag 77)

DOCUMENTO IV.- ORDENANZAS Y NORMAS

CAPITULO I.- FINES, OBJETIVOS Y EFECTOS.-

1.- FINES Y OBJETIVOS.-

La necesidad de establecer los límites y señalar los deberes que deberán cumplir aquellas facultades del derecho de propiedad que establece el Art. 76 de la Ley del Suelo; es el principal fin de las presentes Normas. Su objetivo es establecer las regulaciones mínimas a que ha de someterse el desarrollo urbanístico en el Municipio de ACEHUCHE (Caceres) al amparo de lo previsto en el art. 81.2 de la vigente Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril y el Art. 101 del Reglamento de Planeamiento de 23 de Junio de 1.978.

2.- AMBITO DE APLICACION.-

Estas Normas regirán sobre la totalidad del territorio comprendido dentro del término Municipal de ACEHUCHE, delimitado graficamente en el Plano nº 3.1 de información.

3.- CARACTER.-

Las presentes Normas y Ordenanzas, tendrán carácter complementario de las señaladas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito provincial.

4.- EFECTOS.-

Las presentes Normas serán públicas y ejecutivas, desde la publicación de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial

de Urbanismo de Cáceres, quedando obligados a su cumplimiento los particulares y la administración y produciendo los demás efectos previstos en la vigente Ley para tales instrumentos de ordenación urbanística.

5.- VIGENCIA Y REVISIÓN.-

La vigencia de estas Normas y Ordenanzas es indefinida pudiendo ser objeto de futuras revisiones o de sustitución por otro tipo de planeamiento de rango superior.

Procederá obligatoriamente tal revisión o sustitución si se alteran sustancialmente las previsiones o hipótesis a desarrollar contenidas en la Memoria adjunta, o surgen usos previstos de tal importancia que alteren sustancialmente el destino del suelo.

CAPITULO II.- NORMAS PARA REDACCION DE PROYECTOS PRE-
VIOS A LOS DE EDIFICACION.-

1.- REDACCION Y CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

1.1.- Objeto.-

Al amparo de la presente Delimitacion del Suelo Urbano con Ordenanzas, podrán formularse Estudios de Detalle, de acuerdo con el Art. 14 de la Ley del Suelo y art. 45 del Reglamento de Planeamiento y con la exclusiva finalidad de:

a).- Establecer alineaciones y rasantes, completando los que ya estuviesen señalados en el Suelo Urbano y recogidas en la Delimitacion de Suelo Urbano en las condiciones que está fijada.

b).- Ajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en esta Delimitacion de Suelo Urbano en Suelo Urbano, de acuerdo con los criterios y condiciones que al respecto se fijen.

1.2.- Tramitacion.-

Se ajustará a lo dispuesto en el art. 140 del Reglamento de Planeamiento.

1.3.- Contenido.-

Como desarrollo del Art. 14.5 de la Ley del Suelo, los Estudios de Detalle contendrán:

a).- Justificacion de su procedencia, con referencia concreta a la Delimitacion de Suelo Urbano con Ordenanzas que la ampara y de la solución adoptada.

b).- La concreción de las propuestas del Estudio de Detalle, se realizará en planos, a una escala mínima 1:200 y que expresan las determinaciones que se completan adaptan o reajustan, relacionando claramente la nueva ordenacion y la anteriormente existente.

1.4.- Ambito de Planeamiento.-

Los Estudios de Detalle abarcarán la totalidad de cada Area o Subárea que a estos efectos se delimitan en la Delimitacion de Suelo Urbano Con Ordenanzas.

1.5.- Condiciones y Limitaciones.-

a).- Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de la Delimitacion de Suelo Urbano Con Ordenanzas que no estuvieran previamente establecidas en la misma.

b).- En ningun caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenacion de los precios colindantes.

c).- En la adaptacion o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes de la Delimitacion de Suelo Urbano Con Ordenanzas, no se podrá reducir la anchura de las vías públicas, ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptacion o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de las operaciones citadas.

d).- En el desarrollo de los Estudios de Detalle que se redactan al amparo de esta Delimitacion de Suelo Urbano Con Ordenanzas se respetarán íntegramente las determinaciones establecidas en las Normas de Edificacion.

2.- REDACCION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION DE OBRAS ORDINARIAS.-

2.1.- Objeto.

Los proyectos de urbanizacion tendrán por objeto la preparacion de suelo no urbanizado, como desarrollo de los Estudios de Detalle o en su caso, de esta Delimitacion del Suelo Urbano Con Ordenanzas cuando el terreno no haya alcanzado el grado de urbanizacion exigible.

2.2.- Tramitacion.-

Se ajustará a lo dispuesto en el capítulo segundo del título I de la Ley del Suelo y a lo señalado en el Reglamento de Planeamiento. Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

Cuando sea de iniciativa particular, deberá prestarse la garantía a que se refiere la Ley del Suelo.

2.3.- Contenido.-

Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

2.4.- Condiciones y Garantías.-

En los Pliegos de Condiciones económico-facultativos, habrá de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para su perfecta ejecución, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

2.5.- Abastecimiento de Agua.-

En las previsiones de los proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario, se realizará a base de dos sumideros.

1º.- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 100 litros/habitante/día

2º.- Agua para riego, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día, no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2.5

2.6.- Evacuacion de Residuales y Pluviales.-

Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado unitario.

Las aguas residuales, verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales o fosas septicas.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50- 3,00 m/s
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas 0,30 m y de 1 m³ como mínimo para las restantes.
- pozos de registro visibles en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas y a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 m. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,30 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

2.7.- Suministro de Energía Eléctrica.-

El cálculo de las redes de baja tensión se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MLBT. ó 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se proveerá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción.

2.8.- Alumbrado.-

El alumbrado debe contribuir a crear un ambiente visual

nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciandola siempre que sea posible.

Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación, satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parametros mínimos se indican a continuación.

PARAMETROS	TRAFICO RODADO		PARA PEATONES	
	ADECUADO CONDUCTORES	EXIGENCIAS SEGURIDAD	EXIGENCIAS PEATONES	ZONAS EXCLUSIVAS PEATONES
Iluminación	Recomendable 30 Lux Admisible 20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad min/meg.	1:3	1:3	1:4	1:6
Deslumbramiento	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperaturas de color recomendadas	4.000 K	4000 K	4000 K	4.000 K

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado, deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión mas gastos explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a los 18 años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia y larga vida y reducida depreciación, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a la estética de la luminaria y báculo que tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista superior a los 15 años.

En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano; ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 m. excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

2.9.- Pavimentación.-

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada, responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria, el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico.

En las calles de caracter arquitectonico, estético o pintoresco del casco antiguo, se emplearán los pavimentos a base de enlosado, pudiendo resaltar las aceras de peatones mediante encintado.

En las demás calles, las sendas de peatones, irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales debiendo dimensionarse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

2.10.- Plantaciones.-

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su caracter público o privado y de su función siendo en todo caso obligatoria la plantacion de arbolado, de las especies y el porte adecuado a lo largo de las áreas de transito, en los estacionamientos de vehiculos, en las calles y plazas de peatones, comprendido dentro de los terrenos objeto de la urbanizacion.

2.11.- Documentacion.-

La documentacion de los proyectos de urbanizacion se ajustará al contenido del Art. 75 de la Ley del Suelo y al Capitulo Septimo del reglamento de Planeamiento.

2.12.- Compromisos.-

El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, Saneamiento, alumbrado público y pavimentacion de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

El incumplimiento del deber de urbanizacion simultáneo a la edificacion, comportará a la caducidad de la licencia sin derecho a indemnizacion, impidiendose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza.

3.- PARCELACIONES.-

3.1.- Definición.-

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con el fin de construir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

3.2.- Ambito de Aplicación.-

Solo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas calificadas como Suelo urbano por la presente Delimitación del Suelo urbano Con Ordenanzas.

3.3.- Procedimiento.-

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.

3.4.- Parcela Mínima.-

Se considera indivisible las determinadas como mínimas, a fin de constituir fincas independientes de acuerdo con las siguientes condiciones.

a).- En Suelo urbano Consolidado.

- Las parcelas destinadas a usos residenciales, comerciales, mixto o industrial, tendrán una superficie igual o mayor que la trama castral existente y respetando la misma.

b).- En Suelo Urbano de Ensanche.

- Las parcelas destinadas a usos residenciales, comerciales o mixtos, tendrán una superficie mayor o igual a 100 m², una fachada de longitud mayor o igual a 6m. a vía pública o particular, con ancho superior a 6 m. y sus características geométricas permitirán inscribir una circunferencia mayor o igual a 4 m.

- En parcelas destinadas a usos industriales, tendrán una superficie mínima de 300 m² y unas características geométricas que permitan

respetar las condiciones de retranqueo impuestas en las Normas de Edificación.

c).- Asimismo serán parcelas indivisibles aquellas en las que, con relación a las mínimas señaladas, se den las circunstancias del Art. 95 de la Ley del Suelo.

3.5.- Prohibiciones.-

a).- Se considera ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que sea contraria a lo establecido en esta Delimitación del Suelo Urbano Con Ordenanzas y los correspondientes Estudios de De talle.

b).- En Suelo No Urbanizable.

No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

4.- REPARCELACIONES.-

4.1.- Definición.-

Se entenderá por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación, para su nueva división ajustada a la Delimitación de Suelo Urbano Con Ordenanzas con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en pro por ción a sus respectivos derechos.

4.2.- Procedimiento.-

Para las acciones de reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación. En todo caso, se seguirá el procedimiento establecido en la Ley del Suelo y disposiciones que la desarrollan.

4.3.- Ambito de Aplicación.

Podrán redactarse Proyectos de Reparcelación únicamente al amparo de la Delimitación del Suelo urbano con Ordenanzas

desarrollada en los Estudios de Detalle.

4.4.- Suspensión de Licencias.-

Una vez iniciado el expediente de reparcelación, de acuerdo con el Art. 98 de la Ley del Suelo, quedarán suspendidas, sin declaración previa, la concesión de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de actuación.

CAPITULO III.- PROYECTOS DE EDIFICACION Y LICENCIAS.-

1.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.-

No todo suelo urbano puede ser objeto de edificación in discriminada. Aparte del cumplimiento de las Ordenanzas que se incluyan en el proyecto de delimitación del suelo, rigen en esta materia las claras prescripciones contenidas en los artículos 83,1 y 2 de la Ley del Suelo y 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística

-Artículo 83.1 y 83.2:

1.- El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

2.- Sin embargo podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en el párrafo primero del apartado siguiente mediante inscripción en el Registro de la propiedad

3.- Ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.

- Artículo 39.

1.- En suelo urbano sólo podrá edificarse cuando los terrenos adqueran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

2.- Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en los artículos 46.2 de este Reglamento y 83,3 párrafo 1, de la Ley del Suelo, mediante ins-

cripción en el Registro de la Propiedad.-

- Artículo 40.-

1.- Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización.

a).- Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se compromete expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

b).- Que preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde

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

2.- El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público, y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento,

3.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la 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 les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros ad

quirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 1, b) de este artículo.

- Artículo 41.-

1.- En el suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos.

a).- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b).- Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c).- Que el escrito de solicitud de licencias 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.

2.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

3.- Serán de aplicación las previsiones establecidas en el número tres del artículo anterior.

2.- PROYECTO Y DIRECCION FACULTATIVA.-

Para toda obra que haya de realizarse dentro de este término municipal, habrá de obtenerse la correspondiente licencia, la cual, será otorgada cuando las obras para las que se solicita, se ajusten a lo establecido en estas Normas.

Los proyectos de Edificación, así como los de Urbanización, preceptivos para la concesión de la citada licencia municipal deberán ir suscritos por técnico competente y con el correspondiente visado colegial.

Necesita licencia, todos los actos contemplados en la Ley del Suelo y Reglamento de Disposición Urbanística.

3.- PAGOS DE DERECHO.-

Las Licencias de Obra, llevan consigo el pago de unos derechos, consignados en las tarifas correspondientes. El propietario o concesionario adquiere y acepta el compromiso de este pago, desde el momento en que presenta al Alcalde la solicitud para obtener la licencia.

4.- SOLICITUD.-

La solicitud de licencia deberá dirigirse al Alcalde en papel impreso correspondiente, que se facilitará en la secretaria del Ayuntamiento. Es requisito indispensable que sea firmado por el propietario o por personas que le respeten, indicando su domicilio y demás por el facultativo que ha de dirigir las obras, si procede la

intervención de un técnico, el propietario estará obligado a comunicar al técnico director de la obra, las condiciones en que se otorga la licencia. Rigiendo en esta materia el reglamento de Servicios de las corporaciones locales.

5.- INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA. OBRAS SIN LICENCIA.-

Quando los actos de edificación o uso del Suelo se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde o el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Director Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo o de la autoridad que en virtud de disposiciones especiales tenga atribuidas sus competencias dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días, si aquel no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiera instado la expresada licencia o, en su caso, no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fue re denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las Ordenanzas.

Si el propietario no procediera a la demolición en el plazo de un mes, contado desde la expiración del término a que se refiere el número precedente o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde o el Gobernador Civil, dispondrán directamente dicha demolición a costa, asimismo, del interesado (art. 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística)

Cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción, el Ayuntamiento, o en su caso, el Alcalde o el Gobernador Civil, ordenarán, si procediese, la reconstrucción de lo indebidamente demolido.

Si se trata de edificio o construcción de valor histórico-artístico o incluidos en los Catálogos a que se refiere el art. 25 de la Ley del Suelo, se ordenará la paralización de la actividad y la reconstrucción, en su caso deberá someterse a las Normas establecidas para conservación, restauración y mejora que les sean de aplicación.

En todo caso, los costos de reconstrucción seguirán el régimen de los de demolición señalados en el artículo anterior.

Cuando se paralice definitivamente la demolición de alguna de las edificaciones o construcciones a que se refiere el número 2 de este artículo, se adoptarán las medidas de seguridad que sean necesarias a costa del titular (art. 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Siempre que no hubiere transcurrido más de un año, desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde o el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Director Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o de la autoridad que en virtud de disposiciones especiales tenga atribuidas sus competencias, requerirán al promotor de las obras o a sus causabienes para que soliciten, en el plazo de dos meses, la oportuna Licencia o ajusten las obras a las condiciones de la otorgada.

El requerimiento se comunicará al Alcalde, en el plazo de tres días, si no hubiera sido formulado por el mismo.

Si el interesado no solicita la licencia en el plazo de dos meses o si esta fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las Ordenanzas, o si no ajustara dentro de dicho plazo las obras a las condiciones de la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Si el interesado no procediera a la demolición en el plazo de un mes, contado desde la expiración del término al que se refiere el apartado anterior o desde que la licencia fuese denegada

por los motivos expresados, el Alcalde o el Gobernador Civil, dispondrán directamente dicha demolición, a costa asimismo del interesado (Art. 31 del Reglamento de Disciplina Urbanística)

A los efectos de las presentes Delimitaciones de Suelo Urbano con Ordenanzas, se considerará que unas obras amparadas por licencia están totalmente terminadas.

a).- Cuando sean de nueva planta, a partir de la fecha de expedición del certificado de final de obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes, y a falta de este documento, desde la fecha de notificación de la licencia de ocupación o de la cedula de habitabilidad.

b).- En los demás casos, a partir de la fecha de expedición del certificado de final de obras en las condiciones del apartado anterior o, a falta de este desde que el titular de la licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de las obras.

En defecto de los citados documentos, se tomará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración municipal (art. 32 del Reglamento de Disciplina Urbanística)

El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

Si el Gobierno civil, de oficio o a instancia del Director Provincial del Ministerio de Obras Públicas y urbanismo o de la autoridad que en virtud de disposiciones especiales tenga atribuidas sus competencias apreciar que las obras que se realizan al amparo de una licencia u orden de ejecución constituyen ese mismo tipo de infracción urbanística, lo pondrá en conocimiento de la Corporación Municipal, a fin de que su Presidente proceda según lo prevenido anteriormente.

Si el presidente de la Corporación Municipal no adoptase las medidas acordadas, en el plazo de diez días, a partir de la comunicación del Gobernador civil, este, de oficio, acordará la suspensión de los efectos de la licencia u orden de ejecución y la inmediata paralización de las obras.

En todo caso, la autoridad que acuerda la suspensión de los efectos de la licencia procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del art. 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Estas facultades podrán ejercitarse mientras las obras estén realizándose, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución (art. 34 del Reglamento de Disciplina Urbanística)

El propietario queda obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones señaladas en la Licencia.

6.- ALCANCE DE LA LICENCIA.-

Concedida a un propietario la licencia para construir en el solar de su propiedad, se entiende no necesitará ninguna otra especial del Ayuntamiento para realizar el proyecto aprobado. Cuando sea preciso, el interesado deberá cumplimentar el art. 33 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

7.- LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.-

Las facultades del derecho de propiedad, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo, y en virtud de la misma, por el presente Proyecto de Delimitación de Suelo urbano con Ordenanzas.

Los propietarios pueden edificar, previo otorgamiento de licencia, con los siguientes requisitos:

- Ejecución simultánea de la Urbanización y de la edificación con las garantías que se establecen en el Art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

- Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos.

Cumplimiento de la presente Delimitación de Suelo urbano y demás disposiciones específicas que resulten de aplicación.

- Mantenimiento de la propiedad y edificación en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en el DOCUMENTO V de este Proyecto de Delimitación de Suelo urbano con Ordenanzas.

8.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.-

Conforme a lo establecido en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo, estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueron procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1º.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 2º.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3º.- Las de modificación o reforma, que afectan a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4º.- Las de modificación del aspecto de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5º.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6º.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del art. 58 de la Ley del Suelo.
- 7º.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8º.- Las parcelaciones urbanísticas
- 9º.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado.
- 10º.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11º.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del art. 58 de la Ley del Suelo.
- 12º.- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 13º.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14º.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

15º.- Las instalaciones subterráneas.

16º.- La corta de arboles integrados en masa arborea.

17º.- La colocacion de carteles de propaganda visible desde la vía pública.

9.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.-

La competencia para otorgar licencias para los actos antes señalados corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y de régimen local y en las siguientes ordenanzas del Proyecto de Delimitación de Suelo urbano con Ordenanzas.

10.- INFORMES TÉCNICO Y JURÍDICO.-

En todo expediente de otorgamiento de licencia constará informe técnico y jurídico emitido por los propios servicios facultativos municipales o en su defecto por los de la Diputación Provincial o de la Delegación Provincial de la Conserjería de la Junta. En los casos que proceda, por materia de su competencia, se recabarán los dictámenes oportunos de los distintos departamentos ministeriales (Jefatura P. de Carreteras, Jefatura P. de Sanidad, D.G. del Patrimonio, etc.)

11.- OTORGAMIENTO.-

Las licencias se informarán y otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo, Reglamentos que la desarrollan. Normas Subsidiarias de Planeamiento Provinciales presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Con Ordenanzas y restantes normativas específicas de aplicación.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada.

Para garantizar el cumplimiento de los deberes de los propietarios, el Ayuntamiento exigirá lo dispuesto en el Art. 40 del Reglamento de gestión urbanística, antes del otorgamiento de la licencia.

12.- CADUCIDAD.-

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de disciplina Urbanística en materia de suspensión y revisión de licencias estas caducarán automáticamente, sin derecho a indemnización, a los seis meses de la notificación de su concesión, si aún no se hubieran iniciado los actos amparados por las mismas.

13.- VARIACION DEL PROYECTO.-

Caso de que en el curso de una obra el propietario de see variar el proyecto aprobado, lo hará constar compareciendo ante la Alcaldía, debiendo presentar en el plazo de 15 días el proyecto modificado para expedición de una nueva licencia, de no hacerlo así o si el proyecto no cumpliera las ordenanzas, se suspenderán los tra bajos hasta que el Ayuntamiento acuerde lo que proceda.

14.- LICENCIA DE OCUPACION.-

Terminada una construcción, se solicitará por el propie tario Licencia de ocupacion acompañando certificado de fin de obra del Arquitecto-Director, en el que se hará constar que la edificación se ha hecho con arreglo al Proyecto aprobado por el Ayuntamiento. La licencia de ocupacion será concedida una vez que por los distintos servicios municipales sea aprobado que cumple con las ordenanzas de aplicación y condiciones que le fueron impuestas en la licencia de construcción. Si existiera algún defecto le será comunicado al peti cionario de la licencia que se obliga a corregirlo.

15.- LICENCIA, APERTURA DE INDUSTRIA.-

Para la apertura de industria será necesario:

Primero: Obtener licencia de instalación conforme a las disposiciones vigentes y previa presentación de la documentación que exija el Ayuntamiento.

Segundo: Obtener licencia de obra para construcción o acondicionamiento del edificio, nave o local conforme a las ordenanzas de estas Normas.

16.- OBRAS OFICIALES.-

Los organismos oficiales del estado o de la provincia y cualquier otro que tenga carácter oficial han de dar cuenta al Ayuntamiento, con la debida antelación de las obras que se propongan ejecutar procediendo a la presentación de un ejemplar del proyecto y a creditar en debida forma la Dirección Facultativa.

17.- DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA

El propietario, para la solicitud de licencia presentará en el Ayuntamiento, los siguientes documentos:

- a).- Instancia de solicitud
- b).- Proyecto visado por el Colegio Oficial pertinente con Memoria, Planos, Presupuesto y Pliego de Condiciones, por duplicado.
- c).- Direcciones Facultativas, visados por los Colegios respectivos.

18.- DOCUMENTACION Y TRAMITACION DE LICENCIA DE OBRAS DE REFORMA O AMPLIACION,-

Para la obtención de las correspondientes licencias, se observarán las mismas normas que para las de nueva planta; acompañando a la documentación los documentos siguientes:

- a).- Plano de situación acotado con distancias a esquinas proximas.
- b).- Memoria descriptiva de la construcción existente, marcando claramente el uso presente y futuro de la edificación.

c).- Plano de planta, secciones y alzados, indicando en tinta negra la construcción existente, en roja las nuevas y en amarillo, las que se derriban. Todas ellas por duplicado.

19.- DEFINICION DE OBRAS DE REFORMA PARCIAL.-

Aquellas obras que no tengan mas objeto que pequeñas variaciones en la distribución, por movimientos de tabiques, las de revoco y pintura y decoración de habitaciones y en general, todas las que no varían la estructura ni uso, serán consideradas como obras menores y no necesitarán dirección facultativa.

20.- DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE LAS OBRAS MENORES.-

La petición de Licencia, se hará mediante el formulario impreso correspondiente, especificandose las obras que se hayan de realizar, describiendolas mediante planos y memorias necesarias, siendo preceptiva la inclusión del Presupuesto de ejecución de las obras solicitadas. Solamente será necesaria la dirección facultativa en los casos que lo determinen las disposiciones vigentes; estas licencias serán concedidas por el Sr. Alcalde.

21.- ESPECIFICACIONES GENERALES.-

En materia de licencias, amén de las concreciones contenidas en estas Normas, regirán las disposiciones contenidas en la Ley del Suelo, Reglamento de Disciplina Urbanística, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y especificaciones contenidas en las diferentes reglamentaciones administrativas, que otorgan competencias a otros órganos de la Administración estatal.

CAPITULO IV.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

1.- DEFINICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACION.-

A efecto de estas Ordenanzas, cuantas veces se emplean los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresan en los art. siguientes:

1.1.- Solar.-

Es la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las Normas mínimas establecidas en cada caso por esta Delimitación de Suelo Urbano y si esta no lo concreta, se precisará que la vía a que la parcela de frente, tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe y alumbrado público.

1.2.- Alineaciones Oficiales.-

Son las líneas que se fijan como tales en el Estudio de Detalle y Planos de Alineaciones 3.2.2.1 y 3.2.2.2

Puede ser: Alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

- Alineaciones exteriores:

Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

- Alineaciones interiores:

Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

1.3.- Alineaciones Actuales.-

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

1.4.- Finca Fuera de Línea.

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

1.5.- Finca Remetida.-

Es aquella en que la alineacion oficial, queda fuera de la finca.

1.6.- Parcela Edificable.

Es la parte del solar comprendida, dentro de las alineaciones.

1.7.- Retranqueo.-

Es el ancho de la faja de terreno, comprendida entre la alineacion oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar tambien a los restantes linderos de la parcela.

1.8.- Rasantes Oficiales.-

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

1.9.- Rasantes Actuales.-

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

1.10.- Línea de la edificacion.-

Es la que delimita la superficie ocupada.

1.11.- Altura de la Edificacion.-

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

1.12.- Altura de pisos.-

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

1.13.- Altura libre de pisos.-

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

1.14.- Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas existentes de toda construcción incluso la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres, destinadas exclusivamente a aparcamientos, se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada.

1.15.- Superficie Edificada.-

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

1.16.- Superficie máxima edificable

Se fijará por la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.

1.17.- Superficie total edificada.-

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

1.18.- Espacio libre.-

Es la parte de parcela, excluida la superficie ocupada.

1.19.- Patio de manzana.

Es el espacio libre delimitado por las alineaciones oficiales interiores.

1.20.- Patio de parcela.-

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

1.21.- Pieza habitable.-

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

1.22.- Planta Baja.-

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de acera o terreno, o por encima de esta rasante.

1.23.- Portal.-

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

1.24.- Sotanos y Semisotanos.-

Se entiende por sótano, la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Sin embargo si por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales, queda por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano o sótano, la faja de 10 m. de fondo máximo, contado a partir de las fachadas en que se dé esta circunstancia.

1.25.- Edificios Exentos.-

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

1.26.- Usos permitidos.-

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Normas.

1.27.- Usos Prohibidos.-

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Normas.

1.28.- Edificio Exclusivo.-

Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

1.29.- Edificios e instalaciones fuera de ordenacion.-

Se consideran como tales, los erigidos con anterioridad a la aprobacion de estas Normas que resultaran disconformes con las mismas.

2.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.-

2.1.- Disposiciones Generales.-

Estas condiciones, establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificacion, así como la forma de medir y aplicar, estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas.

Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineacion de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas Ordenanzas.

En las zonas cuya Ordenanza fije retranqueos de fachada, ninguna construcción, incluso los vuelos y aparcamientos subterra

neos, podrá ocupar la faja de retranqueo. Su plantación y conservación, será a cargo de los propietario.

2.2.- Alturas.-

a).- La altura maxima de las edificaciones será de tres plantas y 9,50 metros, medida a la cara inferior del ultimo forjado, desde la rasante de la calle.

b).- Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la linea de fachada, si su longitud es de 20 m. Si sobrepasara se tomarán a los 10 m. del punto mas bajo, pudiendose escalonar la construcción.

c).- Las plantas bajas diafanas o con soportales, se computarán a todos los efectos, como planta baja.

d).- La altura maxima en edificaciones abierta y unifamiliar, deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas, y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

e).- En el número de plantas se incluirán los sotanos y semisótanos siempre que no estén destinados a aparcamiento bodega o almacen o para albergar instalaciones del edificio. Adimismo se computará como planta, cuando la parte inferior del forjado que lo cubre en algún punto de la fachada supere la altura de 1,20 m.

f).- En edificaciones con patio de parcela, la altura del patio, se medirá desde el nivel del piso del local de cota mas baja que tenga huecos de luz y ventilacion al mismo hasta la coronacion de los muros, incluidp el antepecho de fábrica si lo hubiese.

2.3.- Alturas mínimas.-

No se fija altura minima.

2.4.- Construcciones por encima de la altura (Cornisa)

a).- Las construcciones sólo podrán cubrirse con tejado cuya coloracion sea similar a la existente en la zona, es decir,

colores terrosos.

c).- Por encima de la cubierta, solo podrán sobresalir las chimeneas, antenas de TV- FM y pararrayos si fuese necesario

2.5.- Altura libre de plantas.-

Las alturas libres generales entre pavimento y techo acabado serán:

Planta Baja

Maxima 4,00 m (a excepción de naves)
 Minima 2,80 m. (para locales comerciales)
 para casos de vivienda, minima 2,60 m.

Planta superior

Maxima 3,00 m
 Minima 2,40 m

2.6.- Alineaciones.-

Se consolidan las actuales de la edificación.

Se podrán utilizar retranqueos en las alineaciones, en las delimitaciones siguientes:

- Por acuerdo municipal a propuesta de su Comisión de Obras cuando se pretendan mejorar la ordenación de vías o espacios públicos, o en casos específicos que aconsejan mantener la unidad de composición de un determinado elemento urbano, mediante la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE conforme a lo que establece el Art. 102.3 del Reglamento de Planeamiento y tramitado de acuerdo al Art. 140 del mismo.

A propuesta del Promotor, previo estudio de Detalle tramitado según el párrafo anterior.

2.7.- Rasantes.-

Para la fijación de rasantes se tendrán en cuenta los siguientes criterios.

1º.- La rasante de las calles serán fijadas, en cada caso, por los Servicios Técnicos Municipales o Comisión de Obras atendiendo a los siguientes criterios.

- Se procurará que el tramo correspondiente al cruce de las calles sean horizontales, con el acuerdo de bombeos correspondiente a las calles.

- Se procurará que el movimiento de tierras sea el mínimo posible.

- Se evitará el excesivo número de cambios de rasantes en la misma calle.

2º.- Las rasantes de las edificaciones serán paralelas a las de los ejes de las calles.

2.8.- Edificaciones en Esquina.-

Ordenanza anulada a petición de la Corporación.

2.9.- Calles en pendiente.-

Para determinar la altura, la edificación deberá dividirse de tal forma que en ningún punto se sobrepase entre la rasante de la vía y la cara inferior del último forjado una altura de 7,50 m. si la altura de edificación correspondiente es de dos plantas, o de 10,50 mts. si la altura edificable es de tres plantas. Esta diferencia será absorbida por mayores alturas de plantas o en semisótano, pero no podrá dar lugar a mas plantas que las permitidas.

2.10.- Computo de plantas.-

A efectos del computo del número de plantas se incluirá en todo caso la planta baja. Del mismo modo se incluirán en dicho computo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan mas de 1,20 mts. en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

2.11.- Fondo edificable.

El fondo edificable máximo, se fija en 20 m.

Para el caso de naves o pabellones, no contará el fondo máximo, la distribución del edificio en la parcela, se realizará en base a:

Ocupacion en planta	60% de la parcela neta
Separacion de linderos.....	1/2 de su altura con un mínimo de tres metros.
Altura maxima.....	2 pisos y 8,50 m.

La nueva edificación en los demás aspectos queda sometida a lo articulado en las presentes Ordenanzas.

2.12.- Paramentos al descubierto.

Todos los paramentos de esta naturaleza, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad, sean analogos a los de las fachadas.

2.13.- Edificabilidad.-

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo; puede establecerse por la absoluta en cifra total de metros cúbicos, por la de metros cua--

drados edificados; por la relativa de suma de metros cuadrados de superficie de la parcela.

En las parcelas, se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida de las alineaciones oficiales.

En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores y se llamará edificabilidad de manzanas.

En el suelo urbano, la edificabilidad se referirá a parcela o manzana neta.

2.14.- Patios de Parcela.-

Se dividen en dos grupos, patios cerrados y patios abiertos.

a).- Patios cerrados.-

En los edificios de viviendas con patios se cumplirán las exigencias que a continuación se exponen.

En los patios interiores a los que den dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio, habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$

Se fija un mínimo para luces rectas y diámetros de 3 metros y de $12 m^2$ para la superficie.

En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$

Se mantiene las mínimas para luces rectas diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$ se fija un mínimo de tres metros para luces rectas y diámetros de $9 m^2$ para la superficie.

b).- Patios abiertos

Los patios abiertos a fachada, cumplirán las siguientes condiciones, la longitud L del frente abierto no será inferior a $1/6$

de la altura, con un mínimo de 3 m. la profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio dan dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada, aquellos retranqueos, cuya profundidad media normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio, se medirá desde el nivel del piso de las viviendas mas bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior a la fábrica.

2.15.- Patios Mancomunados.-

Se consiente la mancomunidad de patios ajustandose a las siguientes normas:

1º.- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio, habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

2º.- No podrá en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este completo, para conservar sus dimensiones mínimas.

2.16.- Chimeneas de Ventilación.-

Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes siempre que reunan las condiciones siguientes:

a).- Un solo colector debe servir a un máximo de siete plantas.

b).- Todos los conductos (colectores o individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.

c).- La sección mínima del colector debe ser de 400 centímetros cuadrados y la de los conductos individuales de 150 cm²

d).- La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe de ser de dos metros.

e).- El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45 grados. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.

f).- El conducto individual sólo debe servir para la ventilación de un sólo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.

g).- La relación entre ambos lados del colector caso de ser de sección rectangular, así como de los conductos individuales, será como máximo de 1:1,5 se admiten también y se da preferencia a igualdad de sección a los conductos de sección circular.

h).- La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser por lo menos, igual a la sección del conducto individual y si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima y permanente de 100 cm² de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientadas en el sentido de la circulación del aire.

i).- El orificio de la ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 m. como mínimo.

j).- Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 cm² de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.

k).- La salida exterior del colector se prolongará 0,40 metros por encima de la cumbrera o de cualquier construcción situado a menos de ocho metros, en cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,20 m por encima del punto de arranque al exterior. La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

l).- Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidas termicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificultan el tiro co-

recto de la chimenea.

m).- A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

2.17.- Condiciones de los locales.-

Toda pieza habitable, tendrá luz y ventilación directa a la calle o a patio, por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta de local. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la iluminación.

2.18.- Portales.-

El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal, un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada del portal, no tendrá menos de 1,30 metros de luz.

2.19.- Escaleras.-

Altura máxima de tabicas: 19 cm.

Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica: 27 cm

Longitud mínima de peldaños: 1mm.

Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 m.

Número máximo de peldaños o alturas de un solo tramo
16

En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño: 1,20m
Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 25 cm.
medida a 40 cm. de la línea del pasamanos.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas
tendrá un fondo mínimo de 1,20 cm.

Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrá un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

La arista mínima, desde la arista de los peldaños de meseta con puertas, a estas, será de 25 cm.

En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

Salvo la excepción señalada para las viviendas individuales, se prohibirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

Altura mínima de pasamanos de escalera 0,95 m. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

Separación máxima entre balaustres de barandilla y antepechos, aquella que deje libre horizontalmente una dimensión de 12 centímetros.

En las casas colectivas, las escaleras tendrán, necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de un metro cuadrado, pudiendo reducirse la de ventilación a 400 cm².

Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo dos tercios de la superficie de la caja de escalera.

En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscriptible un círculo de 1,10 m. de diámetro.

2.20.- Cuerpos volados sobre espacios públicos.-

1º.- Altura sobre rasantes.

Se permiten cuerpos volados, siempre que no sean cerrados, que estén a una altura igual o mayor a 3,00 mts. medida desde el nivel de la rasante en la parte más alta de la misma en cada fachada.

2º.- Salientes y vuelos.

El zócalo de la construcción coincidirá con el plano vertical que pasa por la alineación. En planta baja no se permite, ningún cuerpo avanzado que salga de la construcción.

Hasta los 3,00 m. de altura, en toda la longitud de fachada se fija el límite de 15 cms. como saliente máximo de las molduras, rejas, muestras y portadas de tiendas, anuncios etc. las puertas abrirán hacia dentro excepto en los locales destinados a espectáculos públicos.

Los salientes o vuelos máximos que se permiten para los diversos elementos de las fachadas lindantes con la vía pública son los que se fijan a continuación.

En tramo de calle hasta	7 mts	0,30 mts
En tramo de calle hasta	8 mts	0,40 mts
En tramo de calle hasta	9 mts	0,50 mts
En tramo de calle hasta	10 mts	0,60 mts
En tramo de calle hasta	11 mts	0,70 mts.
En tramo de calles hasta	12 mts	0,80 mts
En tramos de calles hasta	12 mts.	0,90 mts.
En avenidas de	25 mts	1,00 mts.

Las distancias de los voladizos a las líneas divisorias con la finca contigua, será por lo menos, igual al saliente autorizado y en ningún caso inferior de 0,60 mts.

No se permiten vuelos cerrados.

En paramentos de fachada de solar enfrentados a alineaciones opuestas carentes de paralelismo con respecto a ellos, para la aplicación de la ordenanza de vuelos regirá la dimensión mas pequeña.

2.21.- Portadas escaparates y vitrinas.-

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o analogos como en la de los huecos de portal, sólo se permitirán sobresalir de la alineacion oficial 0,14 m. en calles de hasta 15 m. de ancho 0,24 m. en las calles de mas de 15 m. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes. En las zonas que no sean de edificación comercial, sólo se autoriza ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

Unicamente en condiciones especiales en que pueda con seguirse una ordenación de conjunto podrá consentirse, previo informe de los servicios Tecnicos Municipales, el exceso de ocupacion de dicha superficie de fachada.

2.22.- Cerramientos.-

Todos los solares deberán estar cerrados. Se exigirá el

cercado permanente de dos metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma.

2.23.- Superficies Mínimas de las habitaciones

En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada en estar, comer y cocina (E+C+K) serán en función del número de dormitorios, las siguientes:

VIVIENDAS DE:	E(m ²)	E+C+K (m ²)
Un dormitorio	14	20
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	24
Cuatro dormitorios	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá como mínimo 7 m² que se pueden dividir en 5 m² de cocina y 2m² de lavadero.

Cuando la cocina se incorpora a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y en su caso con protección vistas desde la calle.

En viviendas de un dormitorio la zona de estancia deberá poder ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a cualquier otra habitación.

La superficie util minima de los dormitorios será de 6m² y en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie util no menor de 10 m².

Los pasillos, tendrán una anchura no menor de 0,85 m.

2.24.- Instalaciones minimas.-

Serán preceptivas las siguientes instalaciones: instalacion electrica, para alumbrado y usos domesticos. Instalacion de agua fria y caliente.

Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares que para una de ellas se hallen vigentes.

2.25.- Programa minimo sanitario.

En todas las viviendas se instalará, cuando menos un cuarto de aseo compuesto de: retrete, lavabo y ducha.

2.26.- Saneamiento.-

Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavaderos, irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico.

Los sifones serán siempre registrables y facilmente accesibles.

Para el saneamiento de aguas residuales se utilizarán tubos de gres, fundición, fibrocemento o materiales plasticos debidamente homologados. Los colectores horizontales estarán compuestos por tramos rectos y de pendiente uniforme, con pozos de registro en los cambios de alineacion o de rasantes.

Para el saneamiento de pluviales se podrán emplear los mismos tipos de tuberias que en el apartado anterior. Los imbornales o sumideros de las azoteas y de las bajantes de los canalones, irán protegidos con rejillas filtrantes y cámaras guarda-arena.

Todas las bajadas de saneamiento estarán ventiladas por su parte superior.

2.27.- Protecciones.-

Los balcones, ventanas, escaleras, terraza, estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas.

a).- La altura del pavimento a la parte inferior abierta de las ventanas será de 0,95 m.

b).- La altura de barandilla o protección de escaleras será igual o mayor a 0,95 m.

La altura de la barandilla o protección de balcones y terrazas, será mayor de 1,05 m.

2.28.- Aislamientos.-

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico. para ello se cumplirán las NORMAS DE LA EDIFICACION (NBE) correspondientes a cada una de estas materias.

En viviendas de planta baja, será obligatorio la realización de un forjado separado como mínimo 30 cm. del terreno a la parte inferior del mismo.

3.- CONDICIONES GENERALES DE USOS.-

3.1.- Clases.-

A efectos de estas Ordenanzas, se considerarán los siguientes Usos:

- 1.- Vivienda
- 2.- Garaje-aparcamiento
- 3.- Hotelero
- 4.- Comercial
- 5.- Oficinas
- 6.- Espectáculos
- 7.- Salas de reunión
- 8.- Religioso
- 9.- Cultural
- 10.- Deportivo
- 11.- Sanitario
- 12.- Artesanía
- 13.- Industria
- 14.- Actividades ganaderas

3.2.- Simultaneidad de Usos

Cuando una actividad comprenda varios usos, señalados en el apartado 3.1 y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos, no habrá inconveniente en su concesión.

3.3.- Usos compatibles.-

Dentro del Suelo Urbano, serán compatibles los 12 primeros usos definidos en la clasificación, permitiéndose la simultaneidad de Usos entre sí. Para los restantes se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Actividades Industriales

Para el caso de la Industria, será admitido dentro de la Delimitación del Suelo Urbano, la consideración de talleres o ac

tividades de explotación familiar, dándose las circunstancias del Art. 5º del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, que indica:

"Se deberán tener en cuenta la importancia de los mismos, considerando en general los pequeños talleres de explotación familiar, como exentos de las prescripciones que se deban fijar para establecimientos que por su normal producción constituyen una fábrica, centro o depósito industrial, siendo aquellos mas o menos severos, según la naturaleza o emplazamiento de la actividad, la importancia de la misma, la distancia de edificios habitados, los resultados de información vecinal y, en fin, cuantas circunstancias deban considerarse para que, sin mengua de la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos, no se pongan trabas excesivas al ejercicio de las industrias".

- Actividades ganaderas

Referente a las explotaciones ganaderas y su normativa en cuanto a las exigencias técnicas sanitarias y de emplazamiento de acuerdo con lo establecido en el vigente Reglamento de Actividades se recoge a continuación la Normativa a aplicar:

I.- Establecimiento cuantitativo y por diferentes especies de lo que debe considerarse, en el ámbito provincial, como Explotación Familiar Tipo.

Especie Ovina

Las explotaciones que con arreglo a las costumbres están condicionadas al encerramiento exclusivamente nocturno, o permanentemente por temporada, o circunstancial por rigores climatológicos, o de defensa ante los depredadores, el número de cabezas se cifran en el del rebaño tipo de la zona que esté ubicado.

Especie Porcina

Cerdas de vientre, nº máximo de cabezas 3, Cerdos de cebo, nº máximo de cabezas 8

Especie Caprina.

Nº máximo de cabezas. 6

Especie Aviar.

Nº máximo de cabezas. 50

Conejos.

Nº máximo de cabezas reproductoras (Incluidos machos 7

Especie Bovina.

a).- Vacuno de especialidad lechera, Nº máximo de cabezas 5

b).- Vacuno de engorde Nº máximo de cabezas 12

Vacuno de labor. Nº máximo de cabezas. 6

Especie Equina (Caballar, asnal o mular).

Nº máximo de cabezas. 3

II.- Cualquier explotación pecuaria que exceda cuantitativamente de los límites y relaciones anteriormente fijados para la explotación tipo familiar independientemente de la especie pecuaria, automáticamente se considerará a todos los efectos como Explotación Pecuaria Industrial.

III.- Lugares de asentamiento de las explotaciones

a).- Las explotaciones pecuarias comprendidas cuantitativamente dentro de la relación anterior, considerada como Explotación Familiar tipo, pueden ser toleradas dentro del casco urbano en los núcleos de población menores de 10.000 habitantes y considerados de economía eminentemente agrícola ganadera.

Si bien por las autoridades Municipales se pueden fijar unas elementales normas para el tránsito de los ganados al objeto de asegurar ciertas condiciones mínimas de limpieza e higiene de las vías urbanas.

No obstante en lo referente a las explotaciones de ganado ovino, considerados como explotaciones familiares tipo, para los de nueva construcción, sería aceptable que los nuevos corrales-apriscos se ubicarán fuera del casco urbano-

b).- Las explotaciones pecuarias de las diversas especies animales considerados como Explotaciones Industriales tipo, deberán, en lo sucesivo, atenerse a las siguientes Normas de Asentamiento

b.1).- En los núcleos de población con censo de menor de 3.000 habitantes, deberán establecerse a una distancia mínima de 500 mts. del casco urbano.

b.2).- En los núcleos de población cuyos censos queden comprendidos entre 3.000 10.000 habitantes deberán establecerse a una distancia mínima de 1.000 mts. del casco urbano.

b.3).- En los núcleos de población con censo igual o superior a los 10.000 habitantes quedarán regulados los asentamientos por lo establecido en el actualmente vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

IV.- Características Sanitarias que deben reunir las instalaciones pecuarias.-

a).- Las de tipo familiar

Con carácter general y adaptables en cada caso a las peculiaridades de cada especie animal deberán reunir las siguientes condiciones higiénico-sanitarias:

1ª.- Quedarán aseguradas en todo momento la impermeabilización de paredes y suelos.

2ª.- El sistema de evacuación de purines o residuales deberán hacerse a la red de alcantarillado, en su defecto se recogerán en fosa de purines adecuados (ajustándose a las mismas que mas adelante se detallan) Asegurando que en ningún momento viertan en la vía pública.

3ª.- Mantenimiento de una elemental limpieza, tanto en los establos como en los corrales con evacuación periódica de los excrementos sólidos.

b).- Las de tipo Industrial.-

b.1).- De carácter General.

1ª.- Como normas de higiene general, este tipo de instalaciones deberán asentarse en zonas o lugares situados en la dirección opuesta a la de los vientos predominantes de la zona.

2ª.- Para su asentamiento se tendrá en cuenta las condiciones del terreno, a fin de evitar la contaminación

de los cursos de aguas superficiales o de las capas freáticas que han de servir de abastecimiento o núcleos de población.

3ª.- Los estercoleros, fosas de purines y excrementos que hayan de instalarse con la adecuada capacidad de acuerdo al volumen de la explotación se construirán en obras de fábrica perfectamente impermeabilizadas y protegidas de las lluvias al objeto de evitar las contaminaciones por filtración, o escorrentía.

4ª.- En todas las ventanas se colocarán mallas protectoras para la lucha antimosca.

5ª.- En los contornos de la zona donde queden instalados, se colocarán plantaciones vegetales de desarrollo vertical suficientemente tupidas, con el fin de que sirvan de cortinas de aislamiento y dignifiquen la estética de la zona.

b.2).- De carácter específico.

b.2.1).- Explotaciones porcinas:

1.- Dispondrán de fosa impermeabilizada para la recogida de purines y/o estiércol de tipo Liesier acondicionados para la extracción mecánica de los purines.

2.- Dispondrán todas las instalaciones de medios mecánicos para la extracción y transporte en cisternas hasta su distribución como a bono en las fincas agrícolas próximas.

3.- Con carácter Opcional, es recomendable la colocación de instalaciones de ozonización en el interior de las naves, para evitar la generación de malos olores.

b.2.2.- Explotaciones Industriales Avícolas (instalaciones explotadas en batería)

1º.- Dispondrá de un sistema de recogida mecánica de los excrementos.

2.- Dispondrá de fosa de recogida de excrementos construida de acuerdo a la norma general.

b.2.3.- Explotaciones de rumiantes (Bovina, Ovina y Caprina)

1ª.- Dispondrá de instalaciones de estercoleros o fosa, construidos de acuerdo con la norma general.

4.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS.-

4.1.- Edificios de nueva planta.

Deben ajustarse al estilo general tradicional de la población o comarca, no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Debe mantener la armonía general de la calle o plaza en que esté situado en desniveles, módulos, carácter, alineación y proporciones de nuevos materiales y color, tanto en fachadas como en cubiertas y zaguanes o partes vistas desde el exterior.

4.2.- Tejados.-

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, prohibiéndose de manera especial los depósitos de fibrocemento al descubierto.

Se empleará teja curva o similar, de color rojo. Se prohíbe de manera especial el fibrocemento.

4.3.- Huecos.-

Se recomienda conservar las proporciones formas y tipos de carpintería tradicionales de la localidad, y sobre todo las de la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva edificación.

4.4.- Medianerías.-

Las paredes medianeras que quedan al descubierto, aun

que sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales similares a los de fachada.

Se prohíben en las mismas el asfalto u otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

4.5.- Revocos.-

En cualquier lugar quedan prohibidos los revocos imitando cantería o ladrillo, y los revestimientos de plástico y metálicos.

4.6.- Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.-

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos) se desarrollarán en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de estos materiales, los propios de la fachada, las jambas entre huecos y los dinteles o arcos.

Se prohíben en la localidad la colocación de anuncios y carteles publicitarios no sometidos a la autorización del Ayuntamiento.

Director de Equipo: Fdo. Javier Rey Harguindey.- ARQUITECTO

COLABORADORES:

Fdo.- Enrique Tristan Ojanguren.- ARQUITECTO

Fdo.- Enrique Rivero Ysern.- CATEDRÁTICO DE DERECHO ADMO.

Fdo.- Isabel E. Chimeno Viñas.- APAREJADOR

Fdo.- M^a Jesus Diego.- GEOGRAFO

Fdo.- Jose Gregorio Matilla.- GEOGRAFO

DOCUMENTO V.- NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE.-

1.- DELIMITACION.-

Todos los terrenos del Municipio no incluidos dentro del perímetro urbano establecido graficamente en los planos del proyecto quedan calificados como SUELO NO URBANIZABLE.

2.- LIMITACIONES.-

2.1.- Según Ley del Suelo.-

El Suelo No Urbanizable estará sujeto en todos los casos al regimen urbanistico del art. 86 de la Ley del Suelo, con las limitaciones de los art. 85 y 96 de la misma y con los requisitos de los art. 44 y 45 del Reglamento de Gestión, así como las demas condiciones que, en su caso, impusieran las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, la parcela mínima, retranqueos y condiciones de uso y estéticas de las edificaciones, sujetándose, en todos los casos a los criterios de los art. 73 de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Planeamiento, estimados por la Comisión Provincial de Urbanismo. Esta, si lo cree oportuno, podrá recabar informes de la Comisión Provincial para la Defensa del Patrimonio Histórico Artístico Cultural o de otros organismos, con el fin de la mejor motivación de sus acuerdos y de apreciar si las construcciones se adaptan en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas, armonizan con el paisaje y sus perspectivas o si en determinados lugares existen condiciones que permitan la posibilidad de formacion de nucleos de poblacion.

2.2.- Según las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de ámbito Provincial.

Estas Normas señalan las limitaciones a cumplir como protección de los diferentes elementos dentro del Suelo no urbanizable.

2.3.- Según la Ley de Carreteras.-

Las edificaciones o construcciones que se pretende ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes con ellas no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

a).- Redes Nacionales	25 mts.
Otras carreteras	18 mts.

Contados a partir de la arista exterior de la calzada (art. 37, de la Ley de Carreteras de 19-XII-74)

b).- 1.- En las zonas de servidumbre y afección de las carreteras que discurran por zonas urbanas o estén incluidas en Redes Arteriales podrán autorizarse edificaciones o construcciones a distancias inferiores a las establecidas en general en los casos siguientes:

1º.- Cuando lo disponga en Plan Viario, en el caso de Redes Arteriales.

2º.- Cuando lo dispongan los Planes de Ordenación Urbana.

3º.- Cuando, en defecto de los Planes señalados en los apartados anteriores, lo acuerde el Ayuntamiento de que se trate, previo informe del Ministerio de Obras Públicas y de los órganos urbanísticos correspondientes. Si alguno de estos informes fuese desfavorable, se estará a lo dispuesto en el número 2 de art. 56 de esta Ley.

2.- Fuera de los casos contemplados en el número anterior serán de aplicación las prohibiciones y limitaciones establecidas en el título III (art. 52 de la Ley de Carreteras)

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades que afecten a la zona de dominio público de las carreteras que discurran por zona urbana o estén incluidas en Redes Arteriales corresponderá al Ayuntamiento. Cuando este no tuviera aprobado Plan de Ordenación Urbana solicitará informe a la entidad u

organismo titular de la carretera, y en todo caso, al Ministerio de Obras Públicas. El informe desfavorable de cualquiera de estos organismos supondrá la denegación de la autorización solicitada.

En las zonas de servidumbre y afección de las carreteras indicadas en el número anterior, las autorizaciones de usos y obras las otorgarán los Ayuntamientos, previo informe del Ministerio de Obras Públicas y en su caso del Organismo o Entidad titular de la vía, que habrán de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley.

En las travesías de población del otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones colindantes corresponderá en exclusiva a los Ayuntamientos. (Art.53 de la Ley de Carreteras)

c).- Zonas de Afección. En cualquier caso se necesitará la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera.

d).- En las zonas de servidumbres y afección de las carreteras que discurren por zona urbana o estén incluidas en las Redes Arteriales, las autorizaciones de usos y obras las otorgarán los Ayuntamientos, previo informe del Ministerio de Obras Públicas y, en su caso, del Organismo Titular de la vía.

e).- En las travesías de poblaciones las licencias corresponderán en exclusiva a los Ayuntamientos.

f).- El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras que afectan a la zona de dominio público de las carreteras que discurren por zona urbana o estén incluidas en Redes Arteriales, corresponderá al Ayuntamiento. Cuando este no tuviera Plan de Ordenación Urbana, solicitará informe a la Entidad u Organismo titular de la carretera, y, en todo caso, al Ministerio de Obras Públicas. El informe desfavorable de cualquiera de estos Organismos supondrá la denegación de la autorización solicitada.

2.4.- Protección de Aguas.-

2.4.1.- Protección de aguas para abastecimiento público y privado.

1º.- La instalacion de nuevas actividades insalubre o no civas, que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminacion o alteracion de la potabilidad destina das al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policia de Aguas y de sus cauces. Los mismos requisitos serán exigidos respecto de los que impliquen un peligro sanitario para las aguas destinadas a establecimientos balnearios.

2º.- Las condiciones de depuracion y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades Molestas, No civas, Insalubres o Peligrosas (art. 18) y por las condiciones exigidas expresamente en los articulos 16 y 17 del mismo (30-XI-1961)

2.4.2.- Proteccion de aguas en relación con los vertidos industriales.-

1º.- Las explotaciones mineras (Reglamento de Policia Minera y Metalurgica, 23-VIII-1934, y Reglamento General de la Minería de 9-VIII- 1.946) o cualquiera otras calificadas como nocivas (Industrial del papel, celulosa, azucarera, curtidos, colas, potásicos, talleres de flotacion para el beneficio y concentracion de minerales, fábricas de gas y productos secundarios de la industria del coque, de sosa textiles y anexas etc.) deberán estar dotadas de instalaciones de depuración quimica o fisicoquimica para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales para las industrias situadas aguas bajo o en la proximidad del lugar en que e fectua el vertido o para la riqueza piscicola, pecuaria, agricola o fo restal.

2º.- La neutralizacion o eliminacion de los alpechines en las aguas residuales que las almazaras vierten a los rios se realizará según lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Agricultura de 4-VII- 1.958.

3º.- Las industrias de detergentes se acogerán a lo es tablecido en los Decretos de la Presidencia del gobierno de 18 de Enero y 25 de Octubre de 1.968 y Orden del Ministerio de Industria de 24-II-1.969.

2.5.- Contaminación atmosférica: Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.-

1º.- Las industrias febriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3º del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas, o Peligrosas (decreto de 30-XI-1961 nº 2414/61) solo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 m. a contar del núcleo más próximo de población agrupada (art. 4º del mismo Reglamento)

2º.- En relación con las actividades molestas parte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y, en todo caso para su funcionamiento que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctos necesarios para evitar molestias al vecindario

2.6.- Protección de los ecosistemas y el paisaje , disposiciones generales.-

1º.- Por las corporaciones Municipales y demás organismos competentes no se concederá licencia a todo, Plan, Proyecto o acto que atienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

2.7.- Silos para cereales y depósitos de agua.-

No se autorizará la construcción de silos y depósitos de agua cuyas dimensiones no estén proporcionadas con la escala del núcleo urbano en el que vayan a estar asentados.

Se promoverán concursos interdisciplinarios a nivel provincial para la redacción de proyectos que, sin perder su funcionalidad, aporten composiciones formales cuya estética esté acorde con el paisaje de las diferentes comarcas.

2.8.- Edificación.-

De acuerdo con el art. 85,2 de la Ley del Suelo, podrán realizarse las siguientes edificaciones en Suelo No urbanizable

a).- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que se asientan y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura.

b).- En el Suelo No urbanizable, se puede admitir la petición de licencia para el emplazamiento de industrias destinadas o relacionadas con explotaciones agrícolas, ganaderas o extractivas, por requerir una localización condicionada por las materias primas a utilizar y que puedan resolver por sí mismas los accesos y comunicaciones, los suministros de agua industrial o potable, evacuación de residuos sólidos o líquidos, energía eléctrica y los problemas residenciales y comunitarios de su personal. En estos casos, serán preceptivos los informes previos del Ministerio de Industria y de la Comisión Provincial de Urbanismo.

c).- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

d).- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, que hayan de emplazarse en el medio rural, siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 43.3 de la Ley del Suelo .

e).- Edificaciones de viviendas con protección sobre riesgo de formación de núcleo de población.

se podrán construir viviendas siempre que cumplan las condiciones siguientes:

1º.- Parcela mínima de 5.000 m²

2º.- Se podrá inscribir en ella una circunferencia de 40 m. de diámetro.

3º.- La edificación será aislada por los cuatro costados, autorizándose una vivienda por parcela mínima.

4º.- Las edificaciones que se implantan en el suelo no urbanizable serán respetuosas con el medio en que se inserten valorando

las soluciones constructivas, proporciones y expresión formal de la arquitectura tradicional de la zona.

5º.- Distancia mínima de la edificación a los límites de la propiedad en 15 m.

6º.- Ocupación máxima de la parcela por la edificación, 5%

7º.- Altura máxima, dos plantas sobre rasante, 8 m. a enrase de cornisa, permitiéndose semisótano.

8º.- Distancia mínima entre viviendas, 150 m.

9º.- Distancia mínima de la edificación a la delimitación del suelo urbano, 500 m. Excepcionalmente, la Comisión Provincial de urbanismo queda facultada para suspender, cuando concurren circunstancias que estime oportunas, la condición que trata de proteger la zona perimetral de 500 m. en torno al suelo calificado como urbano.

f).- En las segregaciones y división de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (art. 85.4 de la Ley del Suelo)

g).- Quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

h).- Las características de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, se ajustarán en sus características volumétricas y tratamiento, a las disposiciones incluidas en estas normas y los art.73 y 74 de la Ley del Suelo.

2.9.- Basureros y Estercoleros.-

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación rodada o peatonal, y se rodearán de pantallas arbóreas.

Se recomienda no obstante, la instalación y uso de incineradores con contaminación atmosférica controlada.

Salamanca, Noviembre de 1.983

Director de Equipo.- Fdo. Javier Rey Harguindey.- ARQUITECTO



COLABORADORES:

Fdo.- Enrique Tristan Ojanguren.- ARQUITECTO

Fdo.- Enrique Rivera Ysern.-CATEDRATICO DE DERCHO ADMINIS-
TRATIVO.-

Fdo.- Isabel E. Chimeno Viñas.- APAREJADOR

Fdo.- M^a Jesus Diego.- GEOGRAFO

Fdo.- Jose Gregorio Matilla.- GEOGRAFO.-