



ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

-----



## ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

---

- TITULO I.- De carácter general y definiciones.
- TITULO II.- Actos de edificación y régimen del suelo.
- TITULO III.- Condiciones de uso e higiénicas.
- TITULO IV.- Condiciones particulares de la edificación para área totalmente consolidada.
- TITULO V.- Condiciones particulares de la edificación para áreas parcialmente consolidadas.
- TITULO VI.- Normas de aplicación en suelo no urbanizable.
-



## ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

### TITULO I.- DE CARACTER GENERAL Y DEFINICIONES

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

1.2.- El ámbito de aplicación territorial y normativo se circunscribe a la totalidad del suelo delimitado como urbano, tal como queda definido en el documento gráfico correspondiente, siendo también de aplicación al suelo no urbanizable a través de la normativa incluida en el Título VI de esta Ordenanza.

1.3.- La inspección urbanística se ajercerá por los órganos a que se refiere el título sexto de la Ley de Régimen del Suelo, dentro de sus respectivas competencias.

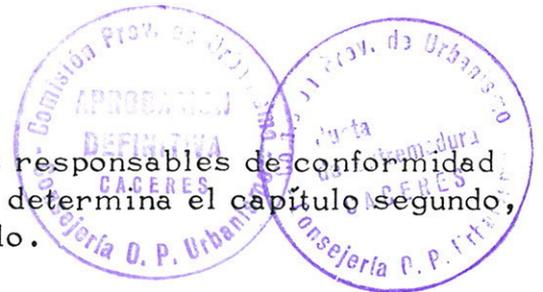
En el caso de que hubiera edificios declarados monumentos nacionales, provinciales o locales, conjuntos históricos-artísticos, o parejas pintorescos, regirá la legislación específica vigente en la materia.

Especialmente, corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles (art. 190)

El incumplimiento grave, por el Ayuntamiento, de las obligaciones derivadas de la Ley de Régimen del Suelo la transgresión de = las presuntas Ordenanzas, como planeamiento urbanístico vigente, o la actuación con notoria negligencia en este orden de cosas, será sancionada por el Consejo de Gobierno de la Junta Regional de Extremadura de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 218 de la citada Ley.

Las infracciones urbanísticas originadas por la vulneración de estas Ordenanzas, llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indem

nización de los perjuicios o cargo de los responsables de conformidad con el régimen legal que a éstos efectos determina el capítulo segundo, Título VII de la Ley de Régimen del Suelo.



1.4.- A efectos de la aplicación de las presentes Ordenanzas, los conceptos que a continuación se expresan, se entenderán dentro del significado con que se definen a continuación:

a) Rasante. - Es la cota vertical del suelo urbanizado en cada punto de la alineación.

A efectos de medición de altura de la edificación la rasante utilizable será la que corresponda al punto medio de la longitud de la fachada correspondiente.

b) Altura de la edificación. - Será la distancia comprendida entre la rasante y la cara superior del último forjado, medida en el punto medio de la fachada.

c) Altura de planta. - Será la distancia comprendida entre las caras superiores de dos forjados, consecutivos de una misma edificación.

d) Altura de planta baja. - Será la distancia existente entre la rasante y el nivel de solería de la planta primera.

e) Alineaciones. - Son líneas de edificación existente, u otras teóricas que las materializará físicamente el Ayuntamiento, así como límites del espacio de uso público, y a las que tendran que ceñirse las fachadas de las construcciones en todo el frente de la parcela.

f) Distancia entre edificaciones. - Es la distancia mínima de las existentes entre las fachadas enfrentadas de dos edificaciones medidas en cualquier punto de ambas.

g) Edificabilidad. - Es el índice que define el volumen edificable permitido en una determinada área de suelo, expresándose en cifras relativas a la superficie del solar en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. A efectos de su medición se computará toda la edificación, incluso los cuerpos volados por encima del nivel de la rasante, con las siguientes salvedades.

No computarán las terrazas abiertas, lateral y frontalmente.

Las terrazas cerradas lateralmente computarán en un cincuenta por ciento como volumen.

h) Sótanos y semi-sótanos. - Se considerará como sótano toda planta de edificación cuyo plano inferior de techo se encuentra a menos de un metro por encima de la rasante de calle; se considerará como semi-sótano la planta de edificación cuyo piso se encuentre por debajo de la rasante de calle con diferencia de más de un metro bajo la misma, y cuyo plano inferior de techo se encuentre a más un metro por encima de la rasante de calle.



## TITULO II.- ACTOS DE EDIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO

2.1.- Los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere el artículo 178 de la Ley de Régimen del Suelo, estarán sujetos preceptivamente a la obtención de previa licencia.

2.2.- El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local, de acuerdo con lo establecido en el art. 178 de la Ley de Régimen Local del Suelo.

2.3.- La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en Ley.

Toda denegación de licencia deberá ser informada por el Ayuntamiento.

2.4.- Todos los proyectos para los que se solicita licencia municipal, sujetos a las presentes Ordenanzas, deberán ser informados por el Ayuntamiento.

2.5.- Los actos de edificación y uso del suelo relacionados en el artículo 178 de la Ley de Régimen del Suelo, efectuados sin licencia, o sin ajustarse a las condiciones exigidas en la misma, conllevarán una suspensión inmediata decretada por el Alcalde, por el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta Regional de Extremadura.

2.6.- El suelo urbano comprendido en la presente delimitación no podrá ser edificado mientras no cumpla las siguientes determinaciones:

a) Merecer la calificación de solares, por contar con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, acceso rodado y encintado de aceras, en la vía a que la parcela da frente.

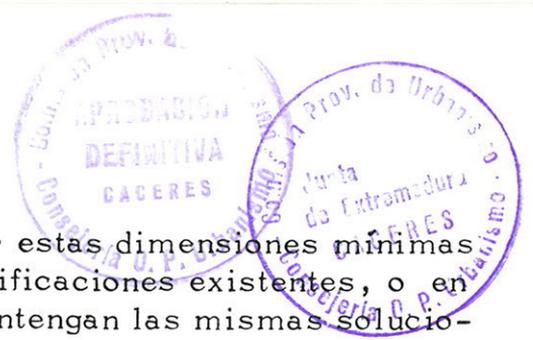
b) Estar comprendidos, dentro de superficies edificables, es decir, no formar parte de vías, espacios públicos o zonas verdes no susceptibles de edificación privada.

c) Cumplir con las dimensiones mínimas para solares edificables siguientes:

Longitud mínima de fachada	6,00
Fondo mínimo.	12,00
Superficie mínima	80,00

Quedarán exentos de cumplir estas dimensiones mínimas los solares producidos por derribo de edificaciones existentes, o en las renovaciones de éstas, cuando se mantengan las mismas soluciones de fachadas anteriores.

2.7.- Se considerará como no edificable todo suelo urbano que no cumpla las anteriores condiciones, por lo que, podrá ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación de acuerdo con la legislación vigente.





TITULO III.- CONDICIONES DE USO E HIGIENICAS

3.1.- A efectos de las presentes Ordenanzas se consideraran los siguientes usos:

- a) Viviendas en agrupaciones multifamiliares, o con caracter unifamiliar.
- b) Comercial.
- c) Oficinas públicas y privadas.
- d) Espectáculos públicos y salas de reunión.
- e) Hostelería.
- f) Cultural.
- g) Deportivo.
- h) Sanitario.
- i) Religioso.
- j) Asistencial.
- k) Garajes y Almacenes.
- l) Industrial, limitado al que sea compatible con la vivienda, compuesto por servicios artesanos, talleres y pequeña industria, = situadas en plantas bajas de los edificios de viviendas o en edificio independiente. La potencia máxima instalada será, de 10 c.v., y sonoridad inferior a 50 decibelios, con prohibición de producir humos y vertidos = contaminantes.

3.2.- Las situaciones permitidas para los usos de espectáculos públicos, deportivos, de garajes y almacenes, o industrial, son = tanto en plantas bajas de edificaciones como en edificios totalmente des = tinados a cada servicio.

3.3.- Los restantes usos no especificados en el artículo anterior podrán ser permitidos en plantas altas de edificación; cuando se trate del uso comercial, dichas plantas deberán ir unidas necesariamente a la planta baja.

3.4.- No se permiten los usos de viviendas, ni de oficinas = públicas no privadas en plantas de sótano o semi-sótano; los restantes = usos podrán ser permitidos en esta situación cuando vayan unidos al uso de la planta correspondiente, o como anexos a la misma.

3.5.- No se permitirán viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan dos habitaciones (cuarto de estar, comedor o dormitorio) con huecos a fachada o a patio de manzana de lado no menor a vez y media la altura de las edificaciones con fachada al mismo, en ningún caso menor de nueve metros.

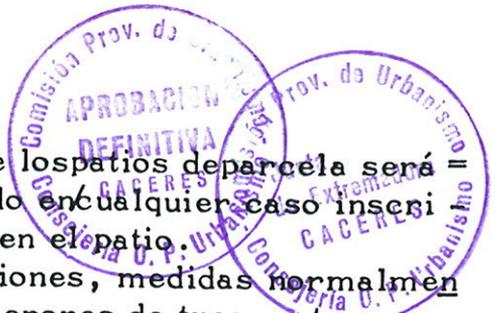
3.6.- La dimensión mínima de los patios de parcela será superior o igual a tres metros, permitiendo en cualquier caso inscribir un círculo de tres metros de diámetro en el patio. Las luces rectas de las habitaciones, medidas normalmente hasta el muro más próximo, no serán menores de tres metros.

3.7.- El espesor mínimo de los cerramientos de los edificios destinados a viviendas será de un pie en fachada o espacios libres equiparados a ellas y de medio pie en medianerías.

3.8.- En construcciones de nueva planta se obligará a la disposición de los elementos necesarios para el perfecto saneamiento de los espacios libres de edificación.

3.9.- Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentadas para cada uno de los usos permitidos, especialmente en lo referente a las condiciones mínimas de habitabilidad (Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de Febrero de 1.944).

3.10.- No se permitirán patios abiertos a fachadas.



TITULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION PARA EL AREA TOTALMENTE CONSOLIDADA.



4.1.- Se considerará área totalmente consolidada a efectos de estas Ordenanzas aquella que figure delimitada en el "plano de Delimitación correspondiente" de este proyecto.

En cualquier caso, para construcciones de más de cien años regirá la vigente legislación sobre Patrimonio Histórico-Artístico, en cuanto se refiera a los valores de este carácter que pudieran contener.

4.2.- Para la obtención de licencias de obras de demolición total será preceptivo, en todo caso, la presentación de la siguiente documentación como parte del correspondiente proyecto:

a) Planos a escala de 1:50 de plantas, alzados, secciones y los de detalle que se estimen necesarios para una correcta definición de la obra que se proyecte demoler.

b) Fotografías de carácter general o particular que complementen la información anterior.

c) Justificación escrita de las causas que motiven la demolición y destino del solar resultante.

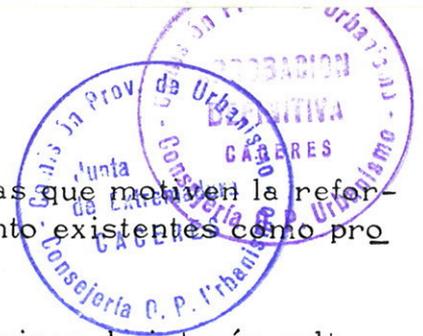
d) Memoria descriptiva de la construcción a demoler con referencia a las soluciones constructivas propias en relación con las tipologías características de la localidad y comarca y su aportación a la calidad ambiental de la localidad y del espacio o espacios donde está situada.

e) Si la edificación a demoler contuviera elementos ornamentales o de otro carácter de interés cultural general (escudos, inscripciones, relieves, cerrajerías, etc.), se acompañará relación detallada de los mismos, indicándose el destino que se la asignará.

f) Si la demolición afectara a elementos complementarios: arbolado, cercas, etc., se seguirán respecto a ellos las mismas descripciones en cuanto a su referenciación gráfica y justificación de su desaparición o cambio de situación que para la construcción principal.

4.3.- Para obras de reforma interior el proyecto contendrá los siguientes documentos:

a) La misma documentación gráfica a que se refieren los apartados a y b del artículo anterior, con escalas adecuadas a la importancia de la actuación que se pretende.



b) Justificación escrita de las causas que motivan la reforma con expresión de los usos de cada pieza, tanto existentes como proyectados.

c) Relación de elementos arquitectónicos de interés cultural general que pudieran existir en el interior con su localización en los planos, descripción y época de construcciones.

d) Memoria descriptiva y justificativa de las soluciones constructivas proyectadas en relación con las existentes.

4.4.- La documentación exigida para obras de reforma exterior será la que sigue:

a) Planos a escala mínima 1:50 de plantas, alzados, secciones del estado anterior de la construcción que se pretenda reformar exteriormente, así como los de detalle que sean necesarios para una correcta definición gráfica.

b) Memoria descriptiva de las soluciones constructivas existentes con especificación de sus características más significativas en relación con las tipologías arquitectónicas históricas en cuanto a la calidad y estado de conservación.

c) Planos de las obras de reforma que se proyecten, a las mismas escalas que los del apartado anterior.

d) Justificación de las obras proyectadas en relación con las soluciones existentes de la propia construcción y las del espacio o espacios públicos en que está situada, en cuanto a la adecuación de las soluciones proyectadas a la calidad arquitectónica y ambiental de aquellos.

e) A estos últimos efectos se acompañará la documentación gráfica de carácter particular o general que se estime necesaria para la debida justificación: alzados o/y secciones de conjunto, fotografías o fotomontajes, etc.

Como mínimo, los planos de conjunto comprenderán alzados de la construcción que se pretenda reformar en unión de los de las contiguas, o próximas a escala mínima de 1:50.

4.5.- Si la licencia de obras que se pretende obtener se refiere a construcciones de nueva planta, además de la documentación que comprende el artículo anterior, se exigirá la siguiente:

a- Justificación de su localización en función de la calidad ambiental no sólo del lugar de emplazamiento sino también del entorno paisajístico próximo y de la calidad del suelo, tanto desde el punto de vista de su rendimiento agrícola como del de otros aspectos de interés que pudiera ofrecer.

b- Justificación de la solución volumétrica adoptada como generadora de incidencias visuales en el entorno próximo o general.

c- Se justificarán las soluciones adoptadas en función del valor de las vistas sobre el paisaje del entorno, en el caso en que el solar forme parte de una plataforma o cornisas de observación de temas de interés destacado, sean o no urbanas.

d- Justificación de la integración de la solución proyectada al medio ambiental que puede afectar, en función de la composición y diseño adoptado, así como de las formas de empleo, clase, color y textura de los materiales que se utilicen.

#### 4.6.- Documentación complementaria.

a- La Administración podrá recabar en cualquiera de los casos anteriores la información complementaria que estimara necesaria para una mejor definición de los aspectos contenidos en ellos.

b- Los propietarios facilitarán el acceso al interior de las construcciones, si se estimara necesario aclarar los extremos contenidos en la documentación del proyecto, a los miembros, técnicos o delegados de la corporación municipal.

c) El Ayuntamiento se obliga a construir un archivo con la documentación a que se refieren los artículos anteriores, mantenido un estado de orden y conservación adecuados para una durabilidad prolongada.

#### 4.7.- Alineaciones y alturas de la edificación.

a- No se autorizará la modificación de las alineaciones exteriores e interiores existentes, tanto si están definidas por edificios, como por cercas u otras soluciones de cerramiento de fincas no edificadas. A estos efectos, en los edificios de vivienda con patio, jardín o corral delantero o en cualquier otra situación, no se permitirá la edificación de estos espacios y, en el caso en que se autorice la renovación de la edificación existente, se mantendrán las cercas que delimiten aquellos con las mismas soluciones de alineación y altura.

b.- No se permitirán otros aumentos de altura de la edificación cuya renovación o reforma se autorice, que son los que corresponden a construcciones que tengan una diferencia de altura apreciable, pudiéndose llegar a unificar o igualar cornisas, y en todo caso su altura será como máximo superior a dos metros respecto a la de sus colindantes o media general de la calle. La edificación no podrá sobrepasar de dos plantas, incluida la planta baja. En el caso en que el aumento de altura pudiera superarse la pérdida de vistas de interés, se justificará en el proyecto, la conveniencia de aquel.

c- En todo caso, cuando se autoricen estos aumentos o si la construcción es de nueva planta, deberá respetarse la uniformidad o los ritmos de variabilidad de los niveles de las distintas plantas que existan en el espacio público en que esté situada la edificación.

#### 4.8.- Integración en el entorno.

a- En los proyectos correspondientes a obras de nueva = planta, y en general, a los que supongan reforma o renovación de edificios existentes, se considerarán las soluciones externas como integrantes de los ámbitos públicos en los que se encuentran, a los que deberán integrarse con la debida subordinación y no como soluciones de exclusivo planteamiento particular.

b- No se considerarán admisibles, proyectos que no justifiquen de forma clara sus soluciones de composición y empleo de los = materiales en función del paisaje libre o edificado en que están situados o van a situarse, justificación que se considerará parte fundamental de la documentación gráfica.

c- A los efectos de este artículo se tendrán presentes las = tipologías edificatorias existentes desde un análisis de la composición volumétrica de conjunto, ritmos de relación hueco-macizo, tipología y proporción de huecos y de elementos superpuestos a las fachadas (aleros, balcones, etc.), formas, pendientes y materiales exteriores de = las cubiertas, etc.

#### 4.9.- Composición de fachada y materiales.

a) En las aperturas de huecos a las fachadas exteriores, las soluciones que se proyecten serán respetuosas con los aparejos y clases de materiales existentes.

b) El material preferente para carpinterías exteriores será de madera, pintada en colores acordes con las gamas dominantes en las de cada espacio.

Quando ello no sea posible se utilizarán perfiles metálicos que tendrán diseño adecuado al propio edificio.

c) Pueden admitirse vuelos sobre los paramentos de fachada de los espacios públicos y privados, siempre que existan en los ámbitos propios y que la composición y ritmo general que tienen en ellos lo aconsejara.

En este caso las soluciones que se proyecten responderán al concepto básico de las muestras tradicionales que existan en los ámbitos públicos y privados del entorno próximo, no permitiéndose cuerpos ciegos.

d) Se prestará una especial atención al color y textura de los materiales de fachadas como factores básico de una integración ambiental adecuada en los paisajes libres y en los edificados. Las soluciones que se proyecten en este aspecto se especificarán con detalle y se justificarán en la documentación del proyecto relacionándolas con los ámbitos a que afecte visualmente la obra proyectada.

#### 4.10.- Cubiertas.

a) El material exterior de las cubiertas será preferente - mente de teja curva, tanto en las obras de nueva planta como en las re - novaciones y retejados, procurándose el reemplazo del material antiguo. Así como se podrá utilizar otros materiales de cemento siempre que no se altere el color de la teja.

b) Podrán autorizarse pequeñas claraboyas para iluminación del espacio bajo cubierta.

c) No se permitirá la construcción de áticos retranqueados, ni otro uso en los espacios bajo cubierta que el de almacén de productos agrícolas.

#### 4.11.- Obras de urbanización

a) En las obras de carácter público (pavimentaciones, redes de servicios, fuentes, lavaderos, etc) se seguirán los mismos criterios generales de la calidad ambiental adecuada, a través de un cuidadoso di - seño y un empleo correcto de los materiales.

b) En las nuevas pavimentaciones se exigirá un cuidadoso = tratamiento de la superficie, recurriendo al empleo de áridos adecuados en el caso de soluciones de hormigón en masa, o roturas de continuidad excesivas con despieces adecuados o al empleo de blindados de piedra y hormigón, entre otros recursos válidos para conseguir una textura su - percial conveniente en algunos casos.

c) Se cuidará especialmente la localización y diseño de ele - mentos superpuestos a los pavimentos, como tapas de registro, rejillas, etc.

d) No se admitirán las instalaciones de energía y alumbrado públicos con el carácter de provisional y descuido en la ejecución que son habituales. Los proyectos correspondientes comprenderán, no sólo el esquema general de la instalación, sino la localización particulariza - da de cada elemento y una justificación detallada de las propuestas en re - lación con su adecuación a los distintos espacios públicos.



TITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION PARA LAS AREAS PARCIALMENTE CONSOLIDADAS

5.1.- Se definen como áreas parcialmente consolidadas = las incluidas en suelo urbano, no comprendidas en el título anterior, = tal como aparece grafiado en el plano correspondiente de delimitación, de este proyecto.

5.2.- Tipologías edificatorias.

a) Se permiten las tipologías de manzana cerrada, con o sin patio de manzana, edificación abierta, así como los de edificación unifamiliares en parcela propia, en línea, agrupadas o aisladas, cada una de ellas de acuerdo con las alineaciones y demás características = materializadas físicamente por el Ayuntamiento. En Ausencia de esta materialización, las tipologías se atenderán a las predominantes en el = área.

b) La edificación en manzana cerrada con patio de parcela tendrá un fondo máximo de 20 m., medidos desde la alineación de la calle, y podrá disponer de patios interiores con fines de iluminación y = ventilación.

En el caso que la edificación no ocupase la totalidad de la parcela, el exceso de fondo a partir de la referida distancia se podrá = destinar a patio trasero o corralón para almacenamiento, huerto familiar o similar. En ningún caso el cerramiento del mismo podrá exceder de tres metros de altura.

c) La edificación en manzana cerrada con patio de manzana tendrá las siguientes limitaciones:

-Dimensiones del patio de manzana; el diámetro del círculo inscrito en la planta no será menor de vez y media la altura de la edificación, mínimo 9 m. Dicho patio deberá ser una superficie continua perteneciente a la misma parcela, sin que pueda cubrirse en forma alguna.

-La alineación interior de la edificación con fachada a éste = patio se fijará como máximo a 20 mts. de la calle.

5.3.- Condiciones suplementarias de los tipos de edificación.

a) Alineaciones: deberán mantenerse estrictamente las alineaciones fijadas en el plano correspondiente.



b) Medianerías: Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachadas, quedando prohibida la impermeabilización de las mismas con materiales bituminosos en colores oscuros.

c) Balcones y terrazas: Se permiten voladizos sobre las alineaciones de las calles con las siguientes estipulaciones:

El vuelo máximo será inferior al cinco por ciento del ancho de la calle.

- Su altura mínima sobre la rasante será de 2,80 m.

#### 5.4.- Características de altura y volúmen.

a) Las nuevas edificaciones tendrán una altura máxima de 7,50 m. y dos plantas.

b) Si la edificación tiene fachadas opuestas a calle de distintos anchos se tomará para cada calle la altura correspondiente, hasta unas profundidades respectivamente proporcionales al ancho de cada calle.

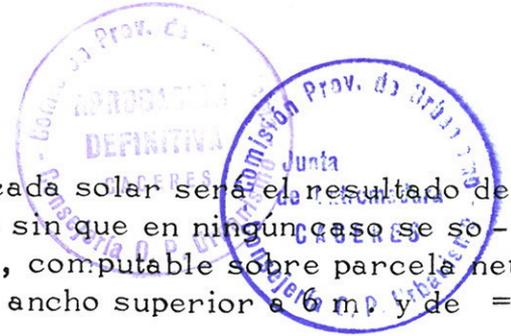
c) En solares de esquina la mayor altura que le corresponde se mantendrá sobre la calle más estrecha con un máximo de siete metros, siendo obligatorio tratar como fachada los paramentos de las medianerías que queden al descubierto.

d) La altura de las edificaciones en una planta será la correspondiente a la calle de mayor anchura que a ella concurra.

e) La altura de planta baja estará comprendida entre 2,8 y 4,5 metros. Las alturas de las restantes plantas estarán comprendidas entre 2,60 y 3,50 metros.

f) La ocupación máxima de la parcela será del ochenta y cinco por ciento permitiéndose llegar al cien por cien en planta baja, siempre que dicha planta no sea dedicada a vivienda.

En edificaciones singulares será estudiada por la Comisión de Urbanismo.



g) El volúmen edificado en cada solar será el resultado de la aplicación de los artículos anteriores sin que en ningún caso se sobrepase el coeficiente de 10,45 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>., computable sobre parcela neta si la edificación tiene fachada a calle de ancho superior a 6 m y de = 7,45 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en los demás casos.

5.5.- Composición defachada y materiales.

a) La composición, fachada, huecos y volúmenes, así como los materiales y sistemas de construcción en general, deberán mantener el carácter de la zona, según lo dispuesto en el art. 73 de la Ley del Suelo, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente general. La composición de fachadas y materiales a emplear en ellas será libre, pero se prohíbe el empleo de gamas de color que produzcan distorsiones visuales en el paisaje próximo o general.

b) El Ayuntamiento cuando lo estime oportuno, podrá obligar a que las edificaciones mantengan un estilo de composición acorde con la zona donde estén situados.

c) Las cubiertas responderán en todo a lo especificado en el apartado 4.10 de área totalmente consolidada.

d) Se exigirá que todos aquellos cuerpos construidos sobre la cubierta de las edificaciones, tales como castilletes de escaleras, cajas ascensores, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc. queden integrados en la composición del edificio o queden ocultos de tal manera que no puedan ser visibles desde la vía pública.

e) La corporación municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria esté en contraposición con las condiciones estéticas impuestas anteriormente.

f) No se permitirán edificaciones ni cerramientos de parcela o finca que impidan vistas sobre temas de valor interesante.

e-16 bis.

5.6.- Condiciones particulares de la Unidad de Actuación UA-1.

a) En el plano N° 12 del P.D.S.U. "Alineaciones", se delimita la Unidad de Actuación UA-1 con los siguientes parámetros:

- Superficie total: 10.878 m<sup>2</sup>.
- Cesiones para sistemas locales:
  - Viario público: 2.368 m<sup>2</sup>.
  - Espacios libres de uso público: 1.637 m<sup>2</sup>.
  - Dotacional público 1: 154 m<sup>2</sup>.
  - Dotacional público 2: 40 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento medio: 0.46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Cesión de aprovechamiento lucrativo: 10%.
- Iniciativa del planeamiento: Cualquiera de las contempladas en la LSOTEX.
- Sistema de actuación: Cualquiera de los contemplados en la LSOTEX.
- Figura de planeamiento: No necesita figura de planeamiento de desarrollo; ejecución directa.
- Uso global: Residencial
- Usos compatibles: Los indicados en el Título V "Condiciones particulares de la Edificación para las áreas parcialmente consolidadas".
- N° de aparcamientos anexos al viario de carácter público: 25.
- N° de aparcamientos en el interior de cada parcela: al menos una plaza por vivienda.

b) La edificación unifamiliares en parcela propia, en línea, agrupadas o aisladas, expresamente señalada en el plano N° 12, "ALINEACIONES", dentro de la UA-1 tendrá las siguientes limitaciones:

- Se destinarán necesariamente a Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial, aquellos suelos expresamente reservados en el plano N° 12 "ALINEACIONES".
- Deberá preverse en el interior de cada parcela al menos una plaza de aparcamiento privada, ya sea cubierta o al aire libre.
- Se amplían las condiciones mínimas expresadas en el art. 2.6.c), referentes a las dimensiones mínimas para solares edificables:
  - Longitud mínima de fachada: 8,00 m.
  - Fondo mínimo: 12,00 m.
  - Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>.
- La edificabilidad máxima de la parcela, medida en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo se ajustará a los siguientes valores en función del fondo de la

# Proviene de 'PDSU.M-001' (A.D. 27/10/2005)

o-16 trís.

parcela medido perpendicularmente en el punto medio de la fachada:

- 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para parcelas con fondos de hasta 25 m.
  - 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para parcelas con fondos mayores a 25 m. y hasta 40 m.:
  - 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para parcelas con fondos superiores a 40 m.:
- Las edificaciones tendrán unas posibilidades de retranqueo respecto a los linderos siempre que se cumplan las siguientes condiciones.
- En cualquier caso, si las parcelas colindantes están ya construidas y no se dejan medianerías vistas.
  - En cualquier caso se permiten retranqueos al lindero de fachada siempre y cuando se cumplan las condiciones del apartado anterior.
  - En cualquier caso será obligatorio, salvo parcelas en esquina, el retranqueo al lindero posterior de al menos 3 m.
  - Si la parcela tiene un frente igual o inferior a 12 m, la edificación se adosará necesariamente a ambos linderos medianeros laterales.
  - Si la parcela tiene un frente superior a 12 m, podrá separarse de uno de los linderos medianeros laterales, siempre que esta distancia sea al menos de 3 m.
  - Si la parcela tiene un frente superior a 15 m, podrá separarse de los dos linderos medianeros laterales, siempre que estas distancias sean al menos de 3 m.

c) La edificación dotacional expresamente señalada en el plano N° 12, "ALINEACIONES", dentro de la UA-1, tendrá las siguientes limitaciones:

- Para el dotacional 1 las condiciones de edificación serán las mismas señaladas en el apartado anterior para la edificación unifamiliares.
- De todos los usos definidos en el art. 3.1., en el dotacional 1 solamente se permiten los siguientes:
  - Cultural.
  - Deportivo.
  - Sanitario.
  - Religioso.
  - Asistencial.
- El dotacional 2 está expresamente reservado para la ubicación de aquellos elementos propios de las instalaciones públicas que sea necesario instalar tales como centros de transformación eléctrica.

## TITULO VI.- NORMAS DE APLICACION EN SUELO NO URBANIZABLE

Para los terrenos del término municipal no incluidos en la presente delimitación de suelo urbano, serán de preceptiva observancia y cumplimiento, además de cuantas disposiciones de todo rango le afecten (Ley de carreteras, Protección de cauce públicos, etc), las normas que seguidamente se especifican:

6.1.- Según los artículos (43.3, 85 y 86) de la Ley del Suelo, en estos terrenos no se pondrán otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, sin embargo podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

### 6.2.- Condiciones que han de cumplir las construcciones

a) Los tipos de construcciones permitidos en el apartado anterior, habrán de ser adecuados a su condición de "construcción aislada", quedando prohibida las edificaciones características de las zonas urbanas.

b) Toda construcción, cualquiera que sea su uso, no podrá ocupar más del cinco por ciento de la parcela catastral en que se asiente, debiendo quedar afectada a la construcción realizada una parcela no edificable veinte veces superior en superficie al área ocupada, con retranqueos mínimos de la edificación de 20 mt. en distancia a cualquiera de sus linderos.

c) El número de plantas sobre la rasante del terreno no será igual o inferior a tres (máximo dos plantas).

d) La parcela mínima edificable será la fijada como unidad mínima de cultivo por el Ministerio de Agricultura para cada tipo de terreno, según sea de secano o de regadío; en ningún caso será inferior a 2.500 m<sup>2</sup>. en los terrenos de regadío ni a 25.000 m<sup>2</sup>. en los de secano. No podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.



e) Cuando el uso de la edificación sea de vivienda la parcela a edificar tendrá una superficie mínima de 10 Hasas (10.000 m<sup>2</sup>), y la altura máxima será de siete metros (planta baja más otras), y la separación mínima a linderos veinticinco metros.

f) Formación de un núcleo de población

Los edificios aislados destinados a todo tipo de edificaciones formarán núcleo de población, cuando al trazar un círculo de radio de doscientos cincuenta metros haciendo centro el cualquiera de las edificaciones existentes o posibles, dicho círculo contenga en su interior alguna otra edificación.

g) Vivienda rural

Se entenderá por vivienda rural, la vivienda permanente adscrita a una explotación agrícola propia y con programa adecuado a su función, excluyendo las de carácter puramente residencial o de recreo.

Esta no podrá sobrepasar los noventa metros cuadrados de superficie útil, pudiendo admitirse idéntica superficie en planta baja, semisótano o sótano o nave adosada destinada a depósito de maquinarias, aperos, etc.

h) Para construcciones de uso industrial (fábrica, etc) o agropecuario, se consultará con la Comisión Provincial de Urbanismo.

6.33.- En este suelo se podrán admitir las peticiones de emplazamiento de industria que ofrezca características especiales a juicio del Ministerio de Industria, por requerir una localización condicionada a las primeras materias a utilizar o de los servicios, así como aquellas que por circunstancias concurrentes e importancia de las empresas, los servicios de agua industrial o potable, evacuación de residuos, dotación de energía y los problemas residuales de su personal.

En todo caso será preceptivo el previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, así como su ulterior aprobación, por los trámites reglamentariamente previstos.