

- 1.8.9.- Deportivo.
- 1.8.10.- Comunicaciones.
- 1.8.11.- Transportes.
- 1.8.12.- Varios.
- 1.9.- VALORES ESTETICOS DE LAS EDIFICACIONES O CONJUNTOS URBANOS.



DOCUMENTO Nº 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

- 2.1.- ANALISIS DE LA INFORMACION.
 - 2.1.1.- Dinámica poblacional.
 - 2.1.2.- Estructura económica.
 - 2.1.3.- Edificación.
 - 2.1.4.- Servicios urbanos.
 - 2.1.5.- Equipamiento comunitario.
- 2.2.- FINES Y OBJETIVOS.
- 2.3.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION.
 - 2.3.1.- Encuadre legal.
 - 2.3.2.- Criterios de Delimitación.
 - 2.3.3.- Justificación de la Delimitación.
- 2.4.- RELACION CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 2.5.- CONDICIONES DE REVISION O SUSTITUCION DE ESTA DELIMITACION DE SUELO URBANO.



DOCUMENTO Nº 3.- PLANOS.-

- Hoja nº 1.- Plano de situación.
- Hoja nº 2.- Equipamiento y estructura urbanística actual.
- Hoja nº 3.- Red de abastecimiento y distribución de agua potable.
- Hoja nº 4.- Red de saneamiento.
- Hoja nº 5.- Redes de energía eléctrica y alumbrado público.
- Hoja nº 6.- Red viaria.
- Hoja nº 7.- Justificación de la Delimitación.
- Hoja nº 8.- Delimitación del Suelo Urbano.

DOCUMENTO Nº 4.- ORDENANZAS Y NORMAS.-

- 4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES.
 - 4.1.1.- Objeto y ámbito de aplicación.
 - 4.1.2.- Inspección urbanística.
- 4.2.- TERMINOLOGIA.
- 4.3.- TRAMITACION DE LICENCIAS.

- 4.3.1.- Actos sujetos a licencia.
- 4.3.2.- Clasificación de los actos.
- 4.3.3.- Competencias y procedimientos.
- 4.4.- CONDICIONES DE REGIMEN DE SUELO.
 - 4.4.1.- Clasificación del Suelo.
 - 4.4.2.- Limitaciones.
- 4.5.- CONDICIONES DE USO.
- 4.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN.
- 4.7.- ORDENANZAS DE EDIFICACION.
- 4.8.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.
- 4.9.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.



DOCUMENTO Nº 5.- NORMAS DE APLICACION EN SUELO NO URBANIZABLE.-

- 5.1.- DEFINICION.
- 5.2.- REGLAMENTACION DE LAS ACTUACIONES EN ESTE SUELO.
 - 5.2.1.- Actuaciones permitidas.
 - 5.2.2.- Competencias y procedimientos.
 - 5.2.3.- Condiciones de uso.
 - 5.2.4.- Condiciones de parcelación.
 - 5.2.5.- Condiciones de volumen.
 - 5.2.6.- Condiciones higiénico-sanitarias.
 - 5.2.7.- condiciones estéticas y de composición.
- 5.3.- NUCLEO DE POBLACION.



4.- ORDENANZAS Y NORMAS.-

4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES.-

4.1.1.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACION.-

Artículo 1.- Las presentes ordenanzas y Normas tienen por objeto establecer las condiciones que regulen el proceso de edificación, de modo que éste se lleve a cabo armónica y coherentemente, a partir de la fecha de aprobación definitiva del presente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

Artículo 2.- El ámbito de aplicación territorial de estas Ordenanzas y Normas es la totalidad del suelo clasificado como Urbano, localizado en el documento gráfico correspondiente, donde queda definido por referencia a puntos localizables y relacionados.

4.1.2.- INSPECCION URBANISTICA.-

Artículo 3.- La inspección urbanística se ejercerá por la Comisión Provincial de Urbanismo, la Diputación Provincial de Cáceres y el Ayuntamiento de Salorino, dentro de sus respectivas competencias.

Especialmente corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas.

Si el Ayuntamiento mostrara negligencia en el cumplimiento de sus deberes de inspección y control urbanístico o incumpliera gravemente las obligaciones derivadas de la Legislación Urbanística vigente o de las presentes ordenanzas y Normas, se estará a lo dispuesto en los artículos 217.2 y 218 de la ley del Suelo respecto a la transferencia de atribuciones a la Diputación Provincial o a la Comisión Provincial de urbanismo.

De las infracciones que se cometan serán responsables los particulares y el Ayuntamiento en la extensión determinada por la Ley del Suelo (artículos 223 y 224) y, en lo referente a las mismas, se estará a lo dispuesto en los artículos 225 a 237 de la misma Ley y en el Título III del "Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la ley sobre Régimen del Suelo".

adelante "Reglamento de Disciplina".

En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes Ordenanzas y Normas, se estará a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes - que sean de aplicación.





4.2.- TERMINOLOGÍA.-

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

- Artículo 4.- Alineaciones.- Son las líneas que delimitan y separan los espacios libres exteriores de uso público (calles, vías, plazas, etc...) de las áreas edificables.
- Artículo 5.- Altura de edificación.- Es la distancia vertical desde la acera o, en su caso, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cara superior del forjado o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta.
- Artículo 6.- Altura de planta.- Es la distancia existente entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos que delimitan dicha planta. En el caso de planta baja sin forjado inferior, la distancia se medirá desde la cara inferior de la solera o pavimento de la misma en contacto con el terreno.
- Artículo 7.- Altura libre de planta.- Es la distancia vertical comprendida entre la cara superior del pavimento o suelo de una planta y la inferior del techo de la misma.
- Artículo 8.- Distancia entre edificaciones.- Es la menor de las distancias existentes entre las fachadas de dos edificios, medidas perpendicularmente a dichas fachadas y desde cualquier punto de ambas.
- Artículo 9.- Coefficiente de edificabilidad superficial.- Es la relación entre la máxima superficie que puede alcanzar la suma de las superficies de todas las plantas de un edificio (incluyendo las paredes exteriores) y la superficie de la parcela neta edificable. se expresa en m^2/m^2 .
- Artículo 10.- Coefficiente de edificabilidad cúbica.- Es la relación entre el máximo volumen que puede ocupar la edificación y la superficie de la parcela neta edificable. Se expresa en m^3/m^2 .



Artículo 11.- Entreplanta.- es la superficie de planta baja situada a nivel intermedio de la misma, permitiendo la utilización de los espacios creados bajo y sobre ella. Podrá ejecutarse únicamente en el tipo de edificación "industrial" o en el caso de incluir dicha entreplanta en el número de plantas permitido. En ambos casos la altura libre por encima y por debajo de la misma no será inferior a 2,20 metros y su límite frontal quedará retranqueado del plano de fachada una distancia igual o superior a la altura libre total de la planta baja en que se localiza.

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

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

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

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

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

Artículo 17.- Parcelación.- es la división, simultánea o sucesiva, de terrenos en dos o más lotes. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación en la que los lotes resultantes incumplieran las condiciones de parcela mínima señaladas en la presente normativa, salvo cuando

95 de la Ley del Suelo.



- Artículo 18.- Parcela mínima. - Es la superficie de parcela neta edificable de dimensiones suficientes para su consideración como solar edificable.
- Artículo 19.- Parcela neta edificable. - Es la superficie del solar o parcela comprendida dentro de las alineaciones.
- Artículo 20.- Patios abiertos. - Son los patios interiores de parcela que presentan uno o más lados abiertos a fachadas exteriores.
- Artículo 21.- Patio de manzana. - Es el espacio libre, incluido en la superficie de la manzana y delimitado por las alineaciones oficiales interiores de la misma. En ningún caso tendrán tal consideración los espacios interiores en los que no pueda inscribirse un círculo de dieciséis (16) metros de diámetro.
- Artículo 22.- Patio de parcela. - Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable, cuya superficie permita, como mínimo, la inscripción en su interior de un círculo de diámetro no inferior a la tercera parte de la altura del mayor de los paramentos que conforman el patio, medida desde la rasante del pavimento del mismo hasta el límite de la coronación de dicho paramento, sin que en ningún caso el diámetro del círculo inscrito sea inferior a tres (3) metros.
- Artículo 23.- Perímetro Urbano. - Es la línea que separa las dos clases de suelo (Urbano y No Urbanizable) en que se divide, en el presente proyecto, el Término Municipal.
- Artículo 24.- Planta baja. - Es la planta del edificio cuyo piso se encuentra al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o, en general, no excediendo de un (1) metro por encima o por debajo de dicho nivel.
- Artículo 25.- Portal. - es el local de un edificio desarrollado desde -



ción. Su nivel de piso será el mismo anteriormente definido para planta baja.

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

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

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

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

Artículo 30.- Sótano.- Es la totalidad o parte de la planta de edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

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

Artículo 32.- Superficie edificada.- Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, inclu-



dizos y demás elementos análogos utilizables

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

Artículo 34.- Tipología de edificación.- Para las construcciones a realizar al amparo de la presente normativa, se distinguen los siguientes tipos de edificación:

- a) Edificación aislada (AS).- Es la situada en parcela independiente, con solución de continuidad a otras edificaciones o adosada a un lindero, dotada de espacios verdes privados, típica de la vivienda unifamiliar.
- b) Edificación en manzana cerrada densa (MD).- Es aquella edificación que, afectada únicamente por alineaciones oficiales exteriores, ocupa todo el solar en el frente de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación.
- c) Edificación en manzana con patio de manzana (MM).- Es aquella edificación que, afectada por alineaciones exteriores e interiores, ocupa todo el solar en los frentes de dichas alineaciones. Sus fachadas no principales (posteriores) se alinean formando un patio interior de manzana.
- d) Edificación industrial (EI).- Es el tipo de edificación exenta, del tipo "nave industrial" usual, adecuada para establecimientos e instalaciones destinadas a industrias, almacenes, etc...

Artículo 35.- Volumen edificable.- Es el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad cúbica máximo admitido para la parcela o solar, expresado en m^3/m^2 , por la superficie neta edificable de la misma, expresada en m^2 .



El volumen total edificado sobre una parcela será superior al volumen edificable de la misma.

Artículo 36.- Volumen edificado.- El volumen edificado en cada planta de un edificio es el resultado de multiplicar su altura de planta por la superficie edificada de la misma, con exclusión de balcones, porches y terrazas que presenten abiertos más de uno de sus lados.

Artículo 37.- Volumen total edificado.- Es la suma de los volúmenes edificados en cada planta, excluyéndose en el cómputo los volúmenes correspondientes a sótanos, semisótanos y construcciones permitidas sobre la cubierta.

4.3.- TRAMITACION DE LICENCIAS.-

4.3.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.-



Artículo 38.- Estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran pertinentes con arreglo a la legislación específica aplicable en cada caso, cuando se realicen en el Término Municipal, los siguientes actos:

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura y/o aspecto exterior de las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 4.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios de todas clases existentes, cualquiera que sea su uso.
- 5.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 58 (apartado 2) de la Ley del Suelo.
- 6.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 7.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 8.- Los movimientos de tierras, salvo que estén detallados y programados como obras a ejecutar dentro de un Proyecto de Urbanización o Edificación debidamente autorizado.
- 9.- La primera utilización u ocupación de los edificios, en general.
- 10.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 58 (apartado 2) de la Ley del Suelo.
- 11.- El uso de vuelo sobre edificaciones e instalaciones en general.
- 12.- La modificación del uso en las edificaciones e instalaciones en general.
- 13.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente (artículo 26 del Reglamento de Disciplina.



- 14.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a usos, actividades industriales, mercantiles, profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 15.- La corta de árboles integrados en masas arbóreas.
- 16.- La colocación de carteles visibles desde la vía pública.

4.3.2.- CLASIFICACION DE LOS ACTOS.-

Artículo 39.- Las actividades enunciadas en el artículo anterior se clasifican en las siguientes categorías:

1ª.- "Actividades u obras mayores".- Se incluyen en este grupo los siguientes actos:

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

2ª.- "Actividades u obras menores".- Se incluyen en este apartado los restantes actos de edificación y uso del suelo, sujetos a licencia, no incluidos en la categoría anterior.

4.3.3.- COMPETENCIAS Y PROCEDIMIENTOS.-

Artículo 40.- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las presentes Ordenanzas y Normas y con la Legislación Urbanística vigente.

Artículo 41.- La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo, y se atenderá, en general, al siguiente procedimiento:



- 1º.- Las solicitudes pertinentes se presentarán en el Registro General de la Corporación y, si se refieren a ejecución de obras mayores, deberán ir acompañadas de Proyecto Técnico, por triplicado ejemplar, suscrito por Facultativo competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente. En el caso de tratarse de obras menores, la solicitud deberá contener un plano, a escala 1:500 (o, en su defecto y como mínimo, 1:2000) de situación de los terrenos, en el que pueda comprobarse su situación en relación con la Delimitación del Suelo Urbano incluida en el presente Proyecto.
- 2º.- En el plazo de los cinco días siguientes a la fecha del registro de entrada se remitirá un ejemplar del proyecto a cada uno de los Organismos que hubieren de informar la petición.
- 3º.- Los informes de estos Organismos deberán remitirse a la Corporación interesada diez (10) días antes, al menos, de la fecha en que terminen los plazos indicados en el apartado 5 siguiente, transcurridos los cuales se entenderán favorablemente informadas las solicitudes si no se hubiera tenido respuesta en sentido contrario.
- 4º.- Si resultaran deficiencias subsanables, se notificarán al peticionario antes de expirar el plazo a que se refiere el apartado siguiente, para que en el plazo de quince (15) días pueda subsanarlas.
- 5º.- Las licencias para el ejercicio de obras o actividades menores habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un (1) mes y las de obras o actividades mayores en el de dos (2) meses, a contar en ambos casos desde la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el Registro general.
- 6º.- El cómputo de estos plazos quedará suspendido, en su caso, durante los quince días que señala el apartado 4º, contados a partir de la notificación de la deficiencia.
- 7º.- Si transcurrieran los plazos señalados en el apartado



5º, con la prórroga correspondiente, sin que se hubiera notificado resolución expresa, se estará a lo que sigue:

- El peticionario de la licencia podrá dirigirse, -- cuando se trate de actividades u obras mayores, a la Comisión Provincial de Urbanismo, y si en el -- plazo de un(1) mes no se notificara al interesado acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo. No obstante lo anterior, en ningún caso se entenderán adquiridas por dicho procedimiento facultades en contra de las pres--/ cripciones de estas Ordenanzas y Normas, de la Ley del Suelo y de los Reglamentos que la desarrollan.
- Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada por silen-- cio administrativo.
- Si la licencia instada se refiere a obras o activi-- dades menores, se entenderá otorgada por silencio administrativo, con la restricción anteriormente - señalada para las mayores.

Artículo 42.- Los actos de edificación y uso del suelo relacionados en el artículo 38 realizados sin licencia o sin ajustarse a los requisitos exigidos en la misma, conllevarán la sus-- pensión inmediata, decretada por el Alcalde o por el Dele-- gado provincial del Ministerio de Obras pùblicas y Urbanis-- mo. o el Gobernador Civil.



4.4.- CONDICIONES DE REGIMEN DE SUELO.-

4.4.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.-

Artículo 43.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 81 de la Ley - del Suelo. mediante el presente Proyecto de Delimitación se clasifica el territorio del municipio en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable.

4.4.2.- LIMITACIONES.-

Artículo 44.- Constituyen el Suelo Urbano municipal los terrenos interiores a la línea continua de Delimitación reflejada en la Hoja nº 8 de los Planos de este Proyecto.

Artículo 45.- En Suelo Urbano solo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar edificable (artículo 46), o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, estableciéndose como garantías exigibles a tal efecto las siguientes:

- 1ª.- En la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometerá expresamente a la urbanización y edificación simultáneas, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluída 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.
- 2ª.- Se prestará fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 46.- Tendrán la condición de solar edificable los terrenos -- que cumplan las condiciones siguientes:

- a) Estar incluídos en el Suelo que el presente Proyecto de Delimitación clasifica como URBANO.
- b) Estar comprendido dentro de superficies edificables, es decir: no formar parte de vías o espacios públicos, zonas verdes o cualesquiera otras no susceptibles de edificación privada.
- c) Cumplir las dimensiones de parcela mínima exigida:



- Superficie mínima
- Fachada mínima
- Fondo mínimo
- Dimensión mínima en cualquier sentido

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

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

Artículo 47.— Se considerará no edificable toda extensión de terreno, clasificado como Suelo Urbano, que no cumpla las condiciones del artículo anterior, por lo que podrá ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, según la Legislación vigente.

Artículo 48.— En las zonas de Suelo Urbano colindantes con las carreteras o caminos vecinales existentes, deberán observarse las prescripciones de la Ley de Carreteras de 19 de Diciembre de 1.974. En cualquier caso, las construcciones que se proyecten en las inmediaciones de las vías públicas nacionales, regionales o provinciales, dentro de las zonas de "dominio público", "servidumbre" o "afección" de las mismas, precisarán el informe favorable del Organismo competente, que se acompañará a la petición de licencia.



4.5.- CONDICIONES DE USO.

Artículo 49.- A efectos de las presentes Ordenanzas y Normas se consideran los siguientes usos:

- a) Residencial (R).- Es el que corresponde a las edificaciones destinadas a vivienda o residencia familiar. Se distinguen dos categorías:
- 1ª.- Vivienda unifamiliar (R-YU): es aquella en la que el edificio se destina a albergar exclusivamente una unidad familiar, con acceso directo desde el exterior.
 - 2ª.- Vivienda colectiva o multifamiliar (R-VM): Constituida por varias viviendas agrupadas en torno a uno o varios núcleos de distribución interior a los que se accede desde el exterior mediante accesos comunes.
- b) Servicios (S).- Comprende los siguientes:
- 1.- Asistencial (S-AS): servicios públicos o privados; DESTINADOS A la prestación de asistencia social.
 - 2.- Administrativo y oficinas (S-AD): se incluyen en este apartado los locales y/o edificios en que predominan las actividades administrativas y/o burocráticas, de carácter público o privado, los de Banca, despachos de profesionales, etc...
 - 3.- Comercial (S-CO).- Corresponde a locales destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías. Dichos locales cumplirán las siguientes condiciones:
 - 1ª.- La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m².
 - 2ª.- Dispondrán de un lavabo y un retrete por cada 100m² o fracción edificados.
 - 4.- Deportivo (S-DP): incluye los locales, edificios y lugares destinados y acondicionados para el ejercicio y/o la enseñanza del deporte y la cultura física.



- 5.- Enseñanza (S-EN): corresponde a los edificios y locales destinados a la enseñanza, pública o privada, en todos sus niveles y especialidades.
 - 6.- Socio-cultural (S-SC): comprende los edificios e instalaciones, públicas o privadas, destinadas a reuniones colectivas y vida social con fines predominantemente culturales.
 - 7.- Espectáculos (S-ES): comprende los locales destinados al público con fines de recreo, cultura y desarrollo de la vida de relación, como cines, teatros, salas, casinos, bailes, cafés, bares, etc...
 - 8.- Recreo y expansión (S-RE): plazas, paseos, parques, jardines y demás espacios libres destinados al ocio y esparcimiento ciudadanos.
 - 9.- Sanitario (S-SN): comprende los edificios destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.
 - 10.- Religioso (S-RL): corresponde a los edificios e instalaciones destinados al culto y prácticas religiosas, públicas o privadas.
 - 11.- Hostelería (S-HS): se incluyen en este apartado los edificios de alojamiento temporal de las personas, de carácter público. Deberán cumplir las condiciones que sean de aplicación de las fijadas en las condiciones de volumen e higiénico sanitarias (apartados 4.6 y 4.8) para las viviendas.
 - 12.- Transportes y comunicaciones (S-TP): comprende las redes y edificios complementarios de los servicios, de uso público, de comunicación y transporte de viajeros o mercancías: Correos, Telégrafos, Teléfonos, ferrocarriles, Autobuses urbanos e interurbanos, etc...
- c) Industrial (I).- Se define el uso industrial como el de los establecimientos dedicados a la obtención de primeras materias o a su transformación, así como a su preparación para posteriores transformaciones, incluyendo las actividades de envasado, almacenaje, transporte y distribución.



Comprende tres categorías:

1ª.- Artesanía y pequeña industria compatible con la vivienda (I-1): incluye los servicios artesanos, talleres y pequeñas industrias que pueden situarse en edificios destinados a uso residencial o inmediatos a ellos, por no producir molestias o producirlas tolerables y ser necesarias o convenientes para la zona urbana inmediata.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- 1.- Potencia máxima a instalar: 10 C.V.
- 2.- Nivel sonoro máximo: 50 decibelios a 10 metros.
- 3.- Dispondrán de un retrete y un lavabo por cada 100 m² construídos, o fracción.
- 4.- Dispondrán de sistemas adecuados de depuración para los humos, vertidos u olores que pudieran producir.

Se incluyen en esta categoría garages hasta 10 coches.

2ª.- Industria incómoda admisible contigua a la vivienda (I-2): comprende las industrias que causan incomodidades a las viviendas colindantes, pero que pueden ser admitidas en zonas en que la mezcla de usos ya existente no justifique una limitación más rigurosa, excluyéndose las Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como la instalación de elementos estructurales que perjudiquen gravemente la ordenación estética.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- 1.- Nivel sonoro máximo: 50 decibelios a 10 metros.
- 2.- Los humos máximos admitidos serán de 0,5 gr/m³ y los vertidos líquidos de 10 mg/litro.
- 3.- Se situarán en edificios exclusivos.

3ª.- Industria incompatible con la vivienda (I-3): comprende este grupo la industria en general, sin limitaciones de superficie, potencia instalada, características específicas, etc..., con inclusión de los usos industriales contemplados en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas.



Se incluyen en esta categoría garages sin limitación de plazas.

Respecto a su situación, las industrias de esta categoría, cumplirán las siguientes condiciones:

- Las actividades molestas deberán situarse en el exterior de la delimitación del Suelo Urbano o, en su defecto, en manzanas industriales o edificios rodeados por espacios libres de modo que se asegure el aislamiento de la actividad y sus efectos.
- Las actividades insalubres y peligrosas sólo podrán emplazarse fuera del núcleo de población, a distancias no inferiores a 2.000 metros, a contar desde la línea que delimita el Suelo Urbano.
- Las actividades nocivas deberán justificar lo adecuado de su situación en el suelo no urbanizable.

d) Agrícola-ganadero (AG): los usos incluidos en este grupo comprenden dos categorías:

1ª.- Compatible con la vivienda (AG-C): corresponde a instalaciones que, por estar en dependencias separadas de las destinadas a vivienda, no crean ningún tipo de molestias a las viviendas inmediatas. Existirán accesos independientes para este uso y el residencial.

2ª.- Incompatible con la vivienda (AG-I): permitido únicamente en suelo No Urbanizable.

Artículo 50.- Zonificación. Limitaciones.- Debido a las características de la Ordenación y estructura urbanas del municipio, no se zonifica el Suelo Urbano en relación a usos permitidos y/o prohibidos. En cualquier caso, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Los terrenos incluidos en la Delimitación del Suelo Urbano podrán destinarse a cualquiera de los usos definidos en el artículo anterior, excepto los siguientes:

- Industrial de tercera categoría (I-3).
- Agrícola-ganadero de segunda categoría (AG-2).

b) Se permitirá la construcción y utilización de edificaciones subterráneas (sótanos y semisótanos) únicamente



para garajes , aparcamientos, almacenes e instalaciones al servicio del uso dominante a que se destine el edificio.

c) Se cumplirán siempre las restricciones que, respecto a los usos, se imponen en las Ordenanzas de Edificación (Capítulo 4.7) para los distintos tipos de edificación.

d) Los usos:

- Industrial de primera categoría (I-1).
- Agrícola-ganadero de primera categoría (AG-1)

Únicamente se podrán autorizar en edificios exclusivos (todas las dependencias destinadas al mismo uso) y en la planta baja de los tipos de edificación en manzana cerrada densa (MD) y manzana cerrada con patio de manzana (MM), definidos en el artículo 34 de estas Ordenanzas y Normas.



4.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN.-

Artículo 51.- Las condiciones siguientes establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de los edificios, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones.

Artículo 52.- Situación de las edificaciones.- Toda construcción que pueda realizarse en el Suelo Urbano municipal habrá de situarse dentro de las áreas edificables, delimitadas por las alineaciones oficiales, pudiendo rebasarlas únicamente con los voladizos o salientes permitidos.

Artículo 53.- En los casos en que se fije un retranqueo de fachada o interior, ninguna construcción, voladizos, aparcamientos o instalaciones subterráneas podrá rebasarlo ni ocupar la faja de retranqueo. La plantación y conservación de dicha faja correrá a cargo de los propietarios.

Artículo 54.- Edificabilidad.-

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela se // aplicará a la parcela netamente edificable y será el resultado de las condiciones de altura, ocupación, tipología, etc.. que se establecen en estas Ordenanzas y Normas, con un valor máximo de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 55.- Altura de edificación - número de plantas.-

Se establecen, para la altura de las edificaciones y el máximo número de plantas permitido en el Suelo Urbano, las siguientes limitaciones:

Altura máxima edificable

7,50

Nº máximo de plantas sobre la rasante

2



En el cómputo del número de plantas habrán de incluirse las plantas retranqueadas, los áticos, las entreplantas y las construcciones subterráneas que sobresalgan más de un (1) metro de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Artículo 56.- Altura de planta.- La altura de cada planta será, como máximo, la siguiente:

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

Se exceptúan de esta limitación las plantas de naves industriales, limitadas únicamente en la altura total de edificación (artículo 55).

Artículo 57.- Construcciones por encima de la altura máxima permitida.-

Por encima de los límites señalados en el artículo 55 solo se permitirá la construcción de cajas de escalera, -- chimeneas y dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio (maquinaria de aparatos elevadores, torres de recuperación, paneles solares, etc...), siempre que, en su ejecución, se observen las siguientes condiciones:

- 1ª.- La suma de las superficies ocupadas por los distintos elementos o dependencias no será superior al 10 % de la superficie de la parcela neta edificable, admitiéndose en cualquier caso una superficie mínima de 20 m².
- 2ª.- La altura máxima de dichas construcciones no sobrepasará la de 3,50 metros sobre la permitida para la edificación.
- 3ª.- En la disposición de estos elementos se observarán en todo caso las limitaciones señaladas en las condiciones estéticas establecidas en las presentes Ordenanzas y Normas (Capítulo 4.9).

Artículo 58.- Voladizos.- Se establecen en este epígrafe las condiciones que deben cumplir todas las construcciones habitables y -- permanentes que sobresalgan de la alineación oficial correspondiente a la parcela objeto de la actuación. En gene



ral, todos los voladizos autorizados que pudieran construirse se situarán a una altura mínima de 3,50 metros sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado o repisa de suelo del voladizo en cualquiera de sus puntos, y quedará remetido, como mínimo, 0,20 metros desde la línea exterior del bordillo del acerado.

Se distinguen las siguientes clases de voladizos:

a) Cerrados. - Son aquellos que presentan todos sus paramentos exteriores cerrados o cubiertos, distinguiéndose dos tipos o categorías:

1ª.- Cuerpos volados: en los cuales los materiales del cerramiento vertical son total o predominantemente opacos.

2ª.- Miradores: en los que dichos paramentos se construyen fundamentalmente a base de materiales transparentes (vidrio o cristal), excluyéndose de los mismos cualquier tipo de fábrica (ladrillo, piedra, etc...).

b) Abiertos. - Son aquellos voladizos que presentan descubiertos, como mínimo, su fachada frontal en toda su longitud y en una altura no inferior al 60 % de la altura libre de la planta en que se localizan. Se distinguen los siguientes tipos o categorías:

1ª.- Terrazas: su paramento interior coincide o se retranquea del plano de fachada, apareciendo indistintamente abiertos o cerrados sus paramentos laterales.

2ª.- Balcones: presentan descubiertos todos sus paramentos verticales exteriores, limitándose exteriormente por el plano de fachada del edificio. Su cerramiento exterior se limitará a los elementos de protección necesarios, excluyéndose en la ejecución de los mismos el empleo de cualquier tipo de fábrica.

Las clases y tipos de voladizos que se autorizan, según la tipología de edificación, son los siguientes:

a) En las edificaciones en manzana cerrada densa (MD) y -



manzana cerrada con patio de manzana (MM), solo se admiten miradores y balcones con las siguientes condiciones:

- 1ª.- El fondo o saliente de los miradores, permitidos únicamente en calles de ancho medio mayor de 5 metros, no será superior al 5 % del ancho de la calle a la que se proyectan, con un valor mínimo de 0,40 metros y uno máximo de 1,00 metros. Su longitud será igual o inferior a un tercio (1/3) de la total de la fachada a la que abren y se separarán de las medianeras colindantes una distancia no inferior a un (1) metro, medida desde su arista de arranque más próxima a la medianera de que se trate.
 - 2ª.- Los balcones, permitidos en todas las calles o espacios libres públicos cualquiera que sea su anchura, quedarán limitados por un fondo o saliente máximo de 0,50 metros y una separación mínima de las medianeras colindantes igual a la longitud del saliente, medida desde el vértice de arranque de su base o repisa más próximo a la medianera de que se trate.
- b) En los tipos de edificación aislada (AS) e industrial (EI), se permitirán, además de los tipos autorizados en el apartado anterior y con las mismas limitaciones, los restantes tipos de voladizos definidos anteriormente, siempre que cumplan las siguientes condiciones:
- 1ª.- Las terrazas voladas no sobrepasarán el plano de fachada con un saliente superior al 5 % del ancho de la calle, con un máximo de un (1) metro y solo se autorizarán cuando se proyecten sobre calles o espacios libres públicos de anchura no inferior a 10,00 metros, separándose de las medianeras colindantes una distancia no inferior al fondo del saliente, con un mínimo de un (1) metro, medida desde la arista de arranque del voladizo más próxima a la medianera de que se trate.
 - 2ª.- Los cuerpos volados cerrados, además de cumplir lo dispuesto en la condición anterior para las te



razas, estarán limitados en cuanto a su altura que no podrá alcanzar valores superiores al 50% del total de la fachada en que se localizan.

3ª.- Se prohíbe la ocupación de las fajas de retranqueo exigidas para estos tipos de edificación por la proyección de cualquier clase de voladizo.

Artículo 59.- Marquesinas y toldos.- En cualquier punto de estos elementos, la altura mínima de los mismos sobre la rasante de la acera será de 2,30 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura de 2,00 metros. Podrán sobresalir de la alineación de la fachada el ancho de la acera menos 0,30 metros respetando el arbolado cuando lo hubiera. El espesor de las marquesinas será, como máximo, el 15 % de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Artículo 60.- Cerramientos.- Se cerrarán, de acuerdo con las normas y plazos que dicte el Ayuntamiento, todos los solares, con espesores y materiales convenientes y adecuados para asegurar su conservación y solidez. Deberán cumplirse en todo caso las siguientes condiciones:

- 1ª.- El cerramiento se cerrará en la alineación oficial.
- 2ª.- la altura mínima del cerramiento, salvo disposición específica en contrario por razones estéticas, será de dos (2,00) metros.
- 3ª.- Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios deberán efectuar los correspondientes cerramientos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de los bordillos del acerado y pavimentación de la calzada.
- 4ª.- Cuando se produzca el derribo de alguna finca sin que esté prevista una nueva construcción inmediata en la misma, será obligatorio el cerramiento de la misma, que deberá llevarse a cabo en los tres meses siguientes a la fecha de concesión de la licencia de derribo.



5ª.- Por razones estéticas o higiénico-sanitarias el Ayuntamiento podrá exigir que se cierren propiedades aun que no tengan la calificación de solar.

Artículo 61.- Otras condiciones de volumen.- En lo referente a las características y dimensiones de los patios, piezas de las viviendas, chimeneas, portales, instalaciones y demás elementos no contemplados directamente en estas Ordenanzas y Normas, será de aplicación lo establecido por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para las viviendas de protección oficial y en los Reglamentos en vigor, específicos de cada materia.



4.7.- ORDENANZAS DE EDIFICACION.-

Artículo 62.- Zonificación. Ordenanzas.- Debido a las características y a la estructura urbana del núcleo de población, no se zonifica el Suelo Urbano a efectos de usos del suelo, tipología de edificación autorizable ni condiciones de volumen o de cualquier otro tipo a cumplir por las construcciones, imponiéndose únicamente las condiciones que deben satisfacer los distintos tipos de edificación que se autorizan, agrupadas en las siguientes Ordenanzas de Edificación:

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



ORDENANZA 1.- EDIFICACION AISLADA (AS).-

- Máxima ocupación de parcela: 50 %
- Coeficiente de edificabilidad superficial: 0,75 m²/M²
- Nº de plantas/Altura máxima: 2 pl./7,50 m
- Retranqueo de fachada: igual a la altura de la edificación. Valor mínimo: 3 m
- Retranqueo interior: valor mínimo: 3 m
- Se permitirán edificaciones en fila o adosadas a los linderos medianeros -- siempre que se presente compromiso fehaciente de acuerdo con el propietario colindante y con la condición de ser iguales los retranqueos de fachada de las edificaciones.
- Parcela mínima:
 - Longitud de fachada: 14 m
 - Fondo: 20 m
 - Superficie: 300 m²
- Cerramientos: La altura máxima será de 2,50 metros, a excepción de la fachada y laterales en la profundidad del retranqueo, donde no podrá superar un (1) metro, salvo con setos vegetales o protecciones diáfanas - admisibles estéticamente.
- Usos permitidos: de los usos del suelo contemplados en el artículo 49 - se autorizan:
 - Residencial: R-VU y R-VM
 - Servicios: Todos.
 - Industria: I-1 , I-2
 - Agrícola-ganadero: Ag-1
- Espacios libres: deberán ajardinarse y arbolarse al menos en el 60 % de su superficie.
- Condición adicional: se exceptúan de los límites establecidos para la parcela mínima, las fincas que no puedan cumplirlos por estar ya edificadas ellas o sus colindantes.

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



- Máxima ocupación de parcela: 80 %
- Nº de plantas/Altura máxima: 2 pl./7,50 m
- Fondo máximo edificable: 18 m
- Coeficientes de edificabilidad: los resultantes de las restantes condiciones de esta Ordenanza.
- Retranqueos: podrán exigirse, cuando el Ayuntamiento lo considere conveniente para mejorar las condiciones de circulación y visibilidad de las vías públicas, retranqueos y chaflanes con la tramitación oportuna.
- Patio mínimo: su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a la tercera parte de la altura del mayor de los paramentos que conforman el patio, medida desde la rasante del pavimento del mismo hasta la coronación de dicho paramento, sin que en ningún caso el diámetro del círculo inscrito resulte inferior a 3 metros.
- Parcela mínima: la correspondiente a la definición de solar edificable (art. 46).
- usos permitidos: de los usos del suelo contemplados en el artículo 49 se autorizan:
 - Residencial: R-VU y R-VII
 - Servicios: Todos.
 - Industria: I-1
I-2 (solo 1ª planta)
 - Agrícola-ganadero: AG-1.

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



- Máxima ocupación de parcela:
- Nº de plantas/Altura máxima: 2 pl., 7,50 m.
- Fondo máximo edificable (entre alineaciones exteriores e interiores). 18 m
- Coeficientes de edificabilidad: los resultantes de las restantes condiciones de esta Ordenanza.
- Retranqueos: podrán exigirse, cuando el Ayuntamiento lo considere conveniente para mejorar las condiciones de circulación y visibilidad de las vías públicas, retranqueos y chaflanes con la tramitación oportuna.
- Patio mínimo: la forma y dimensiones del patio de manzana serán tales que, en su interior pueda trazarse en planta una circunferencia inscrita de diámetro no inferior a los 16 metros.
- Parcela mínima:
 - Longitud de fachada: 15 m
 - Superficie: 500 m²
- Usos permitidos: de entre los usos contemplados en el artículo 49 se autorizan los siguientes:
 - Residencial: R-VM
 - Servicios: Todos
 - Industria: I-1
I-2 (solo 1ª planta)
 - Agrícola-ganadero: AG-1
- Condición adicional: en el patio de manzana no se permitirán más construcciones que las subterráneas, destinadas a garaje (aparcamiento, lavado y engrase únicamente), cubiertas al menos en un 70 % de su superficie por una capa de tierra y ajardinamiento.

ORDENANZA 4.- EDIFICACION INDUSTRIAL (EI).-



- Máxima ocupación de parcela:
- Altura máxima: 7,50 m
- Coeficiente de edificabilidad cúbica: 4,00 m³/m²
- Retranqueos: tanto el retranqueo de fachada como los interiores habrán de ser iguales o superiores a la altura de la edificación, con un valor mínimo de 5 metros.
- Distancia entre edificaciones: valor mínimo: 6 m
- Parcela mínima:
 - Longitud de fachada: 18 m
 - Fondo: 20 m
 - Superficie: 450 m²
- Usos permitidos: de entre los usos del suelo contemplados en el artículo 49 se autorizan los siguientes:
 - Residencial: Ninguno
 - Servicios: S-3-4-6-7-12
 - Industria: Todos
 - Agrícola-ganadero: AG-2
- Condición adicional: se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.
- Condición adicional-bis: Se permitirán viviendas destinadas al personal de vigilancia de las instalaciones, en planta baja y cumpliendo las condiciones de volumen de esta Ordenanza, así como las higiénico-sanitarias que sean de aplicación.



4.8.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.-

Artículo 63.- Disposiciones generales.-

- 1ª.- Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados en estas Ordenanzas y Normas cumplirán, además de las condiciones en ellas señaladas, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas se establecen en la Legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas, que les sean de aplicación.
- 2ª.- Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas vigente, las actividades no residenciales que se desarrollen en el Suelo Urbano municipal estarán sometidas a las limitaciones siguientes:
 - a) Nivel sonoro máximo de 50 decibelios, medido con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de la pieza habitable más próxima. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables, con las aberturas practicables del establecimiento abiertas, deduciéndose de la medición efectuada el nivel sonoro del medio ambiente en el momento de la medición.
 - b) La potencia máxima a instalar estará por debajo de los límites señalados en el artículo 49 de estas Ordenanzas y Normas, exigiéndose, además de la licencia municipal, la autorización administrativa del Ministerio de Industria y Energía.
- 3ª.- Las viviendas cumplirán lo dispuesto en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1.944 y disposiciones que complementen o sustituyan a la Orden anterior, ampliadas por las normas que, para las viviendas se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 64.- Viviendas interiores.- Se prohíbe el uso residencial en viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan al menos la tercera parte de su número de



espacios libres públicos (calles, plazas, paseos, jardines, etc...), patios de manzana adyacentes o espacios abiertos.

artículo 65.- Condiciones de las piezas o habitaciones.-

1ª.- Toda vivienda destinada a residencia familiar se compondrá, como mínimo, de un dormitorio, estar-comedor, cocina y cuarto de aseo con baño o ducha, lavabo y retrete, de las siguientes dimensiones mínimas:

- Dormitorio de dos camas: 10 m² de superficie y 25 m³ de cubicación libre.
- Dormitorio de una cama: 6 m² de superficie y 15 m³ de cubicación libre.
- Estancia-comedor: 14 m² de superficie y 35 m³ de cubicación libre.
- Cocina: 5 m² de superficie.
- Cuarto de baño o aseo: 2 m² de superficie.
- pasillos de distribución interior: 0,80 m de anchura.

2ª.- Todas las piezas habitables de la vivienda, así como la cocina, tendrán iluminación y ventilación directa al exterior mediante huecos cuya superficie no sea inferior a 1/8 de su superficie en planta.

3ª.- Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha se revestirán hasta una altura de 2,00 metros.

Se prohíbe el acceso directo desde las estancias, comedores, cocinas y dormitorios a los cuartos de aseo.

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

Artículo 66.- Patios de ventilación e iluminación.- Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a las viviendas serán siempre abiertos, sin cubrir a ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con resaca de...



aguas pluviales, sumidero y sifón adecuados. Las dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo cuyo diámetro no sea inferior a $\frac{1}{3}$ de la altura del edificio, con un valor mínimo de tres (3) metros.

Artículo 67.- Escaleras.- las escaleras que permitan el acceso común a dos o más viviendas deberán atenerse, en su construcción, a las siguientes condiciones:

1ª.- Dimensiones:

- Altura máxima de tabicas: 19 cm.
- Anchura mínima de huella: 27 cm.
- Longitud mínima de peldaños: 1,00 m.
- Ancho mínimo entre paramentos: 2,20 m.
- Nº máximo de peldaños en un solo tramo: 16.
- Fondo mínimo de mesetas con puertas de acceso: 1,20 m.

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

artículo 68.- Aislamiento.- en todo edificio destinado a vivienda, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelo mediante la adopción de tipos de construcción y materiales adecuados, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas y en evitación de pérdidas energéticas en locales calefactados, debiendo en cualquier caso cumplir las disposiciones oficiales al respecto.

Las edificaciones se aislarán del terreno natural mediante capa de aire o capa impermeable de otro tipo de



Artículo 69.- Saneamiento.- Las aguas negras de las viviendas serán conducidas al exterior del inmueble, hasta la red pública de alcantarillado.

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

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

Artículo 70.- Los requisitos anteriores serán de aplicación, asimismo, para las obras de reforma de los edificios construidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas y Ordenanzas.



4.9.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.-

Artículo 71.- Disposiciones generales.-

- 1ª.- La composición, fachada, huecos, volúmenes, materiales y sistemas de construcción se adaptarán a los dominantes en la localidad, según lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo, no autorizándose materiales que, por su calidad, textura o color, perjudiquen el ambiente y/o la composición urbana.
- 2ª.- El Ayuntamiento denegará la licencia a toda obra o instalación, de nueva planta o de reforma, cuya composición no esté en consonancia con su entorno.

Artículo 72.- Condiciones de composición y materiales.-

- 1ª.- Tipología de la edificación: dentro de los tipos permitidos por estas Ordenanzas y Normas, se mantendrá la tipología de edificación dominante en la zona del casco urbano en que se localiza la actuación y, a tal efecto, se considerarán además las características del entorno en cuanto a composición volumétrica, color, texturas, etc..
- 2ª.- Las cubiertas serán preferiblemente inclinadas, con o sin sotabanco, y el elemento de cubrición la teja árabe o curva, prohibiéndose el empleo de fibrocemento y las placas traslúcidas salvo en edificios industriales. Asimismo, se prohíbe, en cubiertas planas, el acabado en material bituminoso o metálico. Todos los elementos que se construyan sobre la cubierta de las edificaciones (castilletes de escaleras, cajas de ascensores, depósitos de agua, chimeneas, etc...) deberán quedar integrados en la composición del edificio o situarse de manera que no sean visibles desde la vía pública.
- 3ª.- Fachadas y medianerías: las fachadas y medianerías visibles desde el exterior deberán ser homogéneas en los materiales empleados, color, textura y tratamiento integrado de la composición general.

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

Los recercados, zócalos, cornisas o cualesquiera...



vista, chapados de piedra o con pintura de color según el uso y costumbre tradicionales.

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

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

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

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

Artículo 73.- Obras de reforma.- Se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio y, si se encontraran algunos ocultos, se procurará devolverlos a su antigua función, armonizándolos con los nuevos que sean precisos para la función origen y causa de la reforma.

Artículo 74.- Demoliciones y reformas en edificios singulares.- para los edificios declarados, o que pudieran declararse en el futuro, monumentos artísticos o de valor ambiental, se prohíben las actuaciones de reforma o demolición sin permiso de la Dirección General de Bellas artes. En caso de reforma o restauración de los mismos, se atenderá al carácter del edificio y sus elementos deteriorados, devolviéndolos a su primitiva función y estado, utilizando ma



cia y calidad que los que se sustituyen o reparan. En do caso, para la demolición de edificios que, sin ser monumentos histórico-artísticos, tengan cierto valor típico o histórico, propio o en relación con el conjunto, se consultará previamente, en todos los casos, con la Dirección General de bellas Artes.

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

Artículo 75.- Edificaciones de nueva planta.- Deberán ajustarse a los estilos tradicionales de la población, zona, calle o plaza, evitando las contradicciones de esta condición con la aplicación de las tendencias y métodos actuales de la arquitectura y la construcción.

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

Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio singular, se hará de modo que no reste importancia al edificio principal, simplificando si es preciso su decoración exterior a fin de que resalte el monumento.

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

Artículo 76.- Conservación de valores arqueológicos.- Cuando se produzcan hallazgos de este tipo las licencias se considerarán extinguidas, debiendo interrumpirse las obras en el momento de producirse el hallazgo o sus indicios. Para la reanudación de las obras se precisará licencia especial del



Ayuntamiento, la cual se otorgará únicamente tras los trámites y autorizaciones pertinentes y con las condiciones que de ellos se deriven.

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

4.10.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA UA-1.

Artículo 77.-Condiciones particulares de la UA-1.-

- 1.- En el plano nº 8 de Delimitación de Suelo Urbano se delimita la Unidad de Actuación UA-1 con los siguientes parámetros:
 - Superficie total: 4.752 m2.
 - Cesión para sistemas locales:
 - Viario público: 631 m2.
 - Zonas Verdes: 744 m2.
 - Dotacional público: 322 m2.
 - Aprovechamiento medio: 0,31 m2/m2.
 - Cesión de aprovechamiento lucrativo: 10%.
 - Iniciativa del planeamiento: Cualquiera de las contempladas en la LESOTEX.
 - Sistema de actuación: Cualquiera de los contemplados en la LESOTEX.
 - Figura de planeamiento: No necesita figura de planeamiento de desarrollo; ejecución directa.
 - Uso global: Residencial
 - Usos compatibles: Los que se deducen de la aplicación de las distintas Ordenanzas de edificación posibles.
 - Nº de aparcamientos anexos al viario de carácter público: 9.
 - Nº de aparcamientos en el interior de cada parcela: al menos una plaza por vivienda.
 - Condiciones particulares del Suelo Residencial: Será obligatoria la aplicación de la Ordenanza 2 con las siguientes limitaciones:
 - Fondo máximo edificable: 10 m.
 - Parcela mínima:
 - Longitud de fachada mínima: 8 m.
 - Superficie mínima: 150 m2
 - Uso permitido: Solamente R-VU. sujeta a algún régimen de protección pública.
 - Condiciones particulares del Suelo Dotacional: Será obligatoria la aplicación de la Ordenanza 2 con las siguientes limitaciones:
 - Edificabilidad máxima: 1m2/m2.
 - Parcela mínima:
 - Longitud de fachada mínima: 8 m.
 - Superficie mínima: 150 m2
 - Uso permitido: Servicios S-1-2-4-5-6-9-12.

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

Mérida 30 JUL 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Javier Gaspar Miras

- Condiciones particulares de la Zona Verde: Serán de aplicación las siguientes condiciones:

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO-

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó definitivamente este documento en la sesión de

Máxima ocupación de parcela: 2%.

Nº de plantas/Altura máxima: 1pl./3,50 m.

- Uso permitido: Solamente Servicios S-8

- Condición adicional: La zona verde se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales y accesos de vehículos solamente con carácter excepcional.

Podrán realizarse pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo.

Mérida

26 NOV. 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Edo: Miguel Ángel Cabanos Rivas

4.11.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-2

Artículo 78. Condiciones particulares de la UA-2

1. En el plano nº 8 de Delimitación de Suelo Urbano se delimita la Unidad de Actuación UA-2 con los siguientes parámetros:
 - Superficie bruta de la actuación: 7523 m²
 - Cesiones:
 - 10% Aprovechamiento al Ayuntamiento:
No procede al tratarse de un suelo cuyo uso es íntegramente dotacional público.
 - Dotaciones: (según Art. 74 LSOTEX y Art. 24 RPLANEX)
No procede la reserva de dotaciones al tratarse de un suelo íntegramente dotacional.
 - Reserva Plazas de Aparcamiento:
1 plaza por cada 200 m² t edificables. 28 plazas.
 - Usos:
 - Global: Dotacional
 - Pormenorizado: Equipamiento Público (D-E)
 - Compatible: Equipamientos
 - Prohibidos: Los restantes
 - Sistema de Actuación: Cualquiera de los sistemas de ejecución previstos en la legislación aplicable (LSOTEX).
 - Programación: Se prevé la urbanización en un plazo aproximado de 2 años.
 - Servicios: Los fijará el Proyecto de Urbanización, y como mínimo serán los precisos para cubrir convenientemente las demandas de agua potable, saneamiento y energía eléctrica.
 - Red Viaria: se desarrollará en el Proyecto de Urbanización. Las aceras no serán inferiores a 1,5 m y la calzada no será inferior a 7 m.
 - Ordenanza de aplicación: la que se ajuste a la tipología de edificación a realizar, teniendo en cuenta la calificación de la Unidad de Actuación como dotacional.

2 - JUN 2011



5.- NORMAS DE APLICACION EN SUELO NO URBANIZABLE.-

5.1.- DEFINICION.- Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del Término Municipal no incluidos en el interior del perímetro que delimita el Suelo Urbano (Hoja nº 8 de las Planos de este Proyecto de Delimitación).

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

5.2.1.- ACTUACIONES PERMITIDAS.- Solamente podrán realizarse construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que se ubiquen, y se ajusten, en su caso, a los planes o directrices del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las vías públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento descrito en el apartado 5.2.2, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios destinados a vivienda familiar en lugares y condiciones que no permitan la formación de un núcleo de población.

5.2.2.- COMPETENCIAS Y PROCEDIMIENTOS.- El otorgamiento de licencias para las actuaciones permitidas en este suelo, relacionadas en el apartado 5.2.1 anterior, corresponde en general al Ayuntamiento; para las construcciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares, la licencia municipal deberá ir precedida de la correspondiente autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo u Organismo que pudiere subrogarse en sus competencias. El procedimiento para el otorgamiento de tales licencias será el siguiente:

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



te.

- Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.
 - Si se trata de actividades u obras mayores, se acompañará proyecto Técnico de las mismas, suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
 - Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, se acompañará justificación de estos extremos y de su necesidad de emplazamiento en el medio rural.
 - En el caso de viviendas familiares, se justificará adecuadamente la imposibilidad de formación de núcleo de población.
- 2º.- El Ayuntamiento informará la petición y la elevará en el plazo de quince días a la Comisión Provincial de Urbanismo.
- 3º.- La Comisión Provincial de Urbanismo someterá el expediente a información pública durante quince días en la capital de la provincia.
- 4º.- Transcurrido el plazo anterior, se adoptará la resolución definitiva que proceda, valorándose -en dicha resolución - el interés público y/o la utilidad social de la edificación o instalación cuando dichos atributos no correspondan automáticamente por aplicación de la legislación específica, así como las razones que determinen la necesidad de emplazamiento en el medio rural. Si se trata de edificios -- destinados a vivienda familiar, habrán de valorarse las -- circunstancias en base a las que puede considerarse que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.
- 5º.- Aprobado el expediente por la Comisión Provincial de urbanismo, el Ayuntamiento procederá a la expedición de la licencia municipal correspondiente.

5.2.3.- CONDICIONES DE USO.-

- 5.2.3.1.- USOS PERMITIDOS.- En general el uso exclusivo a que se destinará este Suelo será el agrícola y pecuario, por lo que no podrán realizarse en el mismo otras construcciones que las destinadas a edificaciones que queden reflejadas en el plano de situación.

nes, normas o directrices del Ministerio de Agricultura y Fomento, mismo, se admitirán las construcciones destinadas o destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas que se desarrollen en esta clase de suelo.



5.2.3.2.- USOS LIMITADOS. - No obstante lo indicado en el apartado anterior, podrán autorizarse con carácter excepcional y siguiendo el procedimiento descrito en el apartado 5.2.2, las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social y los edificios destinados a vivienda familiar a que se hace referencia en el apartado 5.2.1, con las siguientes limitaciones:

1ª.- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social. - En principio tendrán tal consideración las industrias de tercera categoría (I-3), definidas en el apartado 4.5 de este Proyecto, que se hayan acogido a los Decretos de Preferente Localización Industrial o Minera, así como aquellas otras edificaciones e instalaciones cuya utilidad o interés venga atribuido por aplicación de la legislación específica.

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

Finalmente, podrán considerarse incluidas en este apartado aquellas otras industrias e instalaciones que supongan tal beneficio por la creación de puestos de trabajo, importancia de las inversiones o impacto generador de industrias subsidiarias que, previa informe vinculante



oportunas, sea aconsejable su autorización e implantación.
 En cualquier caso habrá de justificarse debidamente la necesidad de emplazamiento rural de las edificaciones e instalaciones.

2ª.- Edificios destinados a vivienda familiar.- El uso residencial queda restringido a la categoría "vivienda unifamiliar" (R-VU), y habrá de garantizarse, para su autorización, la imposibilidad de formación de núcleo de población, según la definición que de éste se hace en el apartado 5.3 de este proyecto.

5.2.3.3.- USOS PROHIBIDOS.- se prohíbe la implantación en el Suelo No Urbanizable de los siguientes usos y categorías:

- Residencial de 2ª categoría (R-VM): vivienda multifamiliar.
- Servicios: grupos 2 (administrativo y oficinas: S-AD) y 3 (comercial: S-CO).
- Industria de 1ª y 2ª categorías (I-1, I-2): industrias compatibles e incómodas.

No obstante lo anterior, la Comisión provincial de urbanismo podrá autorizar la implantación de los usos anteriores en suelo no urbanizable siempre que se justifique plenamente su compatibilidad con los usos existentes en el entorno, así como la imposibilidad de su ubicación en otro medio distinto del rural.

5.2.4.- CONDICIONES DE PARCELACION.-

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

secano	2,50 hectáreas.
regadío	0,25 "

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



5.2.4.2.- INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.- En general, en las transfe--
rencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos -
clasificados como suelo no urbanizable, no podrán efectuarse -
fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación -
agraria al respecto.

Particularmente, y a los efectos de aplicación de las pre-
sentes Normas, será indivisible toda parcela o porción de ter-
reno en la que concurran alguna de las circunstancias siguien-
tes:

- a) Tener una extensión igual o inferior a la definida como --/
"parcela mínima" en el apartado anterior, salvo que los lo-
tes resultantes de la división se adquiriesen simultáneamen-
te por los propietarios de los terrenos colindantes, con el
fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- b) Tener una extensión superficial inferior al doble de la de-
finida como "parcela mínima" en el apartado anterior, salvo
que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin in-
dicado en el apartado a) anterior.
- c) Las parcelas edificadas en una proporción de volumen o su-
perficie, en relación con su área, cuando se haya construï-
do el correspondiente a la superficie total de la parcela o,
en el supuesto de que se hubiere edificado en proporción me-
nor, serán también indivisibles salvo que la porción de ex-
ceso se segregue a los fines señalados en el apartado a) an-
terior.

5.2.5.- CONDICIONES DE VOLUMEN.-

5.2.5.1.- SITUACION Y CARACTER DE LOS EDIFICIOS.- las construcciones que
se realicen en este suelo serán adecuadas a su condición aisla-
señalándose a tal efecto una separación mínima de los linderos
de la parcela de seis (65 metros

5.2.5.2.- OCUPACION.- la máxima ocupación de la parcela por la edifica-
ción será del 15 % para las construcciones destinadas a vivien-
da familiar y del 25 % para edificaciones o instalaciones de -
utilidad pública o interés social.



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

- a) para vivienda familiar se prescribe con carácter único el tipo de edificación aislada (AS).
- b) Para las edificaciones de utilidad pública o interés social se admitirán los tipos de edificación aislada (AS) e industrial (EI), con la condición de que la distancia desde los cuerpos de edificación hasta los linderos de la parcela no sean inferiores a ocho (8) metros.

5.2.5.4.- NUMERO DE PLANTAS.- El máximo número de plantas que, sobre la rasante del terreno natural, podrá edificarse según el tipo de edificación, será el siguiente:

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

5.2.5.5.- ALTURA DE EDIFICACION.- Las máximas alturas de edificación que se autorizan, según el tipo de edificación, son las siguientes:

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

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

5.2.5.7.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SUPERFICIAL - Los valores...



- Edificaciones destinadas a vivienda familiar:

0,20 m²/m²

- Edificaciones de utilidad pública o interés social:

0,30 m²/m².

5.2.6.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.-

5.2.6.1.- DISPOSICIONES GENERALES.-

- 1^a.- Todas las edificaciones que se construyan en Suelo No Urbanizable cumplirán, además de las condiciones señaladas en estas Normas, todas y cada una de las determinaciones que, sobre las mismas, se establecen o puedan establecerse en el futuro, en la Legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas, que les sean de aplicación.
- 2^a.- Las edificaciones destinadas a vivienda familiar se atenderán a lo dispuesto en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de Febrero de 1944 y disposiciones que complementen o sustituyan a la orden anterior, debiendo cumplir además las normas que, respecto a las condiciones de las piezas, patios, escaleras, saneamiento y aislamiento, se establecen para el Suelo Urbano en el apartado 4.8 de este proyecto de Delimitación.
- 3^a.- En particular, y por lo que se refiere al saneamiento, deberán respetarse las determinaciones que, sobre fosas sépticas y vertidos, se expresan a continuación:
 - a) Fosas sépticas: en el caso de adoptar esta solución para las aguas residuales, deberá localizarse la fosa lejos de los lugares de captación de agua para usos domésticos, de forma que dichas aguas no puedan resultar contaminadas por los efluentes que pudieran emanar de las fosas
 - b) Vertidos: cuando el efluente de aguas residuales vierta a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración, --siendo preceptivo acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, con el expediente aprobado y el Proyecto de Depuración ajustado



5.2.7.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.-

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

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

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

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

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

- Distancia media entre edificaciones de la agrupación inferiores a treinta (30) metros.
- Densidad de población superior a una (1) familia/hectárea en terrenos de sacano y a cuatro (4) familias/hectárea en los de regadío.
- Densidad edificatoria superior a diez (10) metros cuadrados construidos por cada cien (100) metros cuadrados de terreno vinculado a la agrupación.



- Distancia mínima desde los límites de la agrupación a los servicios municipales de infraestructura o al núcleo de población más próximo inferior a quinientos (500) metros.
- Dotación de servicios comunes a la agrupación superior a los - de acceso rodado, abastecimiento de energía eléctrica y, en su caso, telefonía.

BADAJOS, Agosto de 1.983

INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS:

Francisco Javier Bigeriego M. de Saavedra

Antonio Camacho Lesmes

Federico Moreno cascón